



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사 학위논문

재개발사업 구역의
입지 및 인구·사회적 특성이
재개발사업의 추진 속도에
미치는 영향

2019년 8월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과 도시및지역계획 전공
박 희 태

재개발사업 구역의
입지 및 인구·사회적 특성이
재개발사업의 추진 속도에
미치는 영향

지도교수 이 영 성

이 논문을 도시계획학 석사 학위논문으로 제출함
2019년 4월

서울대학교 환경대학원
환경계획학과 도시및지역계획학 전공
박 희 태

박희태의 석사 학위논문을 인준함
2019년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

저성장시대에 접어들며 도시 내 노후·불량 주거지를 정비하는 방법으로써 재개발사업을 추진하는 것이 어려워지고 있다. 재개발 사업을 추진하기 위해 필수적인 사업성이 악화되었고 사업 추진 중 발생하는 사회적 갈등 또한 심화되었기 때문이다.

최근에는 기존 정비사업에 대한 대안으로써 도시재생사업에 관한 관심이 높아지고 있다. 그러나 아파트에 대한 선호, 각 지역의 노후도 등의 이유에서 재개발사업에 대한 수요는 꾸준히 존재하는 상황이다. 그러므로 추진되는 재개발사업에 대하여 사업이 장기화 되는 요인을 찾고, 이에 대응할 수 있는 재개발사업 계획을 수립하는 것이 중요하다.

이러한 필요성에 따라 이 연구는 재개발사업의 단계별 추진 속도에 영향을 미치는 요인을 찾고자 한다. 선행연구는 재개발사업 추진 여부 및 기간에 영향을 미치는 독립변수가 연구자 주관에 의하여 도출되었으며 유의성을 나타낸 변수만으로는 다수의 재개발사업 장기화 사례를 설명할 수 없다는 한계를 가졌다.

이에 이 연구에서는 재개발사업의 추진 속도에 영향을 미치는 요인을 도출하기 위하여 재개발사업 구역의 입지적 특성과 인구·사회적 특성에 주목했다. 종속변수로 사용한 재개발사업의 추진 기간은 네 단계로 구분했으며 방법론으로는 데이터의 특성을 고려해 구간회귀모형과 중회귀모형을 동시에 사용하였다. 또한, ‘조합원의 이중적 정체성’을 정의하고 이를 분석 결과에 대한 해석의 관점으로 택했다.

2000년 이후 구역 지정된 재개발사업 구역(이하 “재개발구역”) 162곳을 대상으로 구간회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같았다. 3개 이상 단계에서 유의성을 나타내 사업 전반에 영향을 미친다고 볼 수 있던 변수는 주로 법규와 관련한 변수, 혹은 조합원의 정체성을 반영하는 인구·사회적 특성 변수였다. 법규와 관련한 변수가 매 단계에서 유의했던 이유는 재개발사업 관련 법규가 사업의 매 단계에서 진행되는 내용을 직접 규정하기 때문으로 판단했다. 조합원의 이중적 정체성 중 개인정체성은 고령인구 비율 변수에, 사회정체성은 소형(임대)건설 비율 변수에 주로 반영되며, 두 변수 모두 3개 단계에서 유의한 것으로 나타났다. 이로써 조합의 이중적 정체성이 상부구조로써, 하부구조인 재개발사업 기간의 전반에 영향을 미치고 있음을 밝혔다.

그 외의 독립변수는 유의성을 나타낸 재개발사업의 단계에 따라 몇 가지 유형으로 구분할 수 있었다. 재개발사업의 전반기는 조합설립 단계 및 사업시행 단계로 구성된다. 전반기에서는 조합원 개인의 종전자산 가치가 확정되지 않아 조합원별 분담금 및 차익 또한 명확히 알 수 없다. 따라서 사업성에 대해 막연한 기대를 품게 하는 변수가 이 기간에서 유의하게 나타났다. 재개발사업의 후반기는 관리처분계획 및 착공 단계로 구성된다. 후반기에서는 조합원별로 확정된 종전자산의 가치에 따라 각 개인의 분담금이 확정되며, 조합원과 주민이 이주하는 단계이다. 따라서 이 기간에는 조합원 개인의 경제적 손실과 관련한 변수가 특히 유의하게 나타났다.

요컨대, 재개발구역의 입지 및 인구·사회적 특성은 재개발사업의 기간에 영향을 미치고 있었으며 그 영향의 여부 및 강도는 재개발사업의 단계에 따라 달랐다. 이러한 차이는 재개발사업 단계별 사업

진행 내용 및 조합원의 이중적 정체성에 기인하고 있었다.

향후 수립될 재개발사업 계획에는 기반시설 및 건축계획 등 물리적 측면의 계획뿐만 아니라 재개발구역의 인구·사회적 특성을 고려한 계획 또한 포함되어야 한다. 재개발구역의 특성을 반영해 사업 추진 중 갈등을 초래할 것으로 예상되는 특성에 대해서는 계획 수립 단계에서 대응책을 마련, 사업 지연을 미리 방지하는 것이다.

이 연구는 재개발사업 단계를 세분함과 동시에, 분석 대상으로 우측절단 자료를 포함하여 표본 편향의 문제를 해결하였으며, 인구·사회적 측면에서 독립변수를 새롭게 도출해 그 유의성을 밝혔다는 데에 의미가 있다.

그러나 이 연구는 변수에 활용할 자료를 구축하는 과정에서 일부 결측값을 보완했다는 점에서 한계를 갖는다. 또한, 자료의 기준 시점을 재개발사업 구역의 구역 지정 연도로 삼았는데, 이로 인해 해당 자료와 재개발사업이 추진되는 시기 간에 시간적 괴리가 발생하는 문제도 있었다. 결과 해석의 장에서는 유의성을 나타낸 변수가 재개발사업 기간에 영향을 미치는 과정을 설명하기 위하여 일부 무리한 가정을 했다는 한계도 존재한다. 따라서 유의성이 나타난 변수에 대한 해석을 모든 재개발사업 사례에 일반화하는 것은 경계해야 한다.

향후 연구에서는 이러한 문제를 극복하기 위하여 독립변수를 선정하는 기준을 다양하게 하고, 자료 제공 기관에는 자료 제공에 대한 전폭적인 협조를 구할 필요가 있다. 이와 함께, 독립변수를 구성하는 각 자료의 기준 시점을 재개발사업의 단계별 시작 연도로 둔다면 시간적 괴리의 문제를 극복할 수 있을 것이다.

주요어 : 재개발사업, 재개발사업 조합원, 재개발사업 기간, 구간
회귀분석

학 번 : 2017-25493

목 차

I. 연구의 배경 및 개요	1
1. 연구 배경	1
2. 연구의 필요성 및 목적	2
3. 연구의 범위 및 방법	3
II. 기존 연구의 고찰	6
1. 정비사업 관련 법규와 실제	6
1) 재개발사업의 정의	6
2) 재개발사업의 추진 단계	8
3) 재개발사업 기간과 비용 부담	12
4) 소결	15
2. 재개발사업의 추진 요인	17
1) 주택 수요 요인	19
2) 재개발사업 추진에 대한 주민의 의사결정 요인	23
3) 소결	31
III. 연구 설계 및 분석 모형	34
1. 분석의 관점 제시 : 연구의 차별점	34
1) 독립변수 선정의 다양화	34
2) 해석을 위한 조합원의 이중적 정체성 정의	36
3) 사업 기간에 대한 단계별 영향 요인 구분	39
2. 변수 설정 및 자료 구축	45

1) 변수 설정	45
2) 자료의 구축	59
3. 분석 모형 소개	63

IV. 통계적 추정 67

1. 기술통계 및 현황 소개	67
1) 기술통계	67
2) 연구 대상 현황 소개	70
2. 추정 결과	73
1) 중회귀분석을 활용한 추정	74
2) 구간회귀분석을 활용한 추정	78
3. 결과 해석	83
1) 사업단계별 해석 대상 결과 선택	83
2) 사업단계별 해석	86

V. 결론 103

1. 연구의 요약	103
2. 정책적 시사점	105
3. 연구의 한계	108

■ 참고문헌	111
--------------	-----

■ Abstract	117
------------------	-----

표 목 차

<표 1> 연구의 흐름도	5
<표 2> 정비사업 유형별·지역별 추진 현황	7
<표 3> 재개발사업 추진 절차	8
<표 4> 조합 시행 재개발사업 추진 시 단계별 진행 요건	10
<표 5> 단계별 사업소요기간	12
<표 6> 사업시행기간 별 조합원 부담금 비교	14
<표 7> 재개발사업 추진을 위한 요건	18
<표 8> 사업단계별 사업지연 요인의 영향 정도	29
<표 9> 주민의 이중적 정체성	37
<표 10> 사업 단계별 소요 기간에 영향을 미칠 수 있는 요인	39
<표 11> 주택재개발사업 단계별 갈등 원인	44
<표 12> 연구에 사용한 변수	59
<표 13> 중회귀분석에 사용된 종속변수의 기술통계	67
<표 14> 구간회귀분석에 사용된 종속변수 좌측값의 기술통계	68
<표 15> 연구에 사용된 독립변수의 기술통계(n=162)	69
<표 16> 연구에 사용된 독립변수의 기술통계(n=102)	69
<표 17> 사업 전체 기간별 각 단계 소요 일수 평균·비중(N=115)	71
<표 18> 식 Y_1 중회귀모형 결과-i (N=153)	74
<표 19> 식 Y_1 중회귀모형 결과-ii (N=96)	74
<표 20> 식 Y_2 중회귀모형 결과-i (N=140)	75

<표 21> 식 Y_2 중회귀모형 결과-ii (N=84)	75
<표 22> 식 Y_3 중회귀모형 결과-i (N=69)	76
<표 23> 식 Y_3 중회귀모형 결과-ii (N=84)	76
<표 24> 식 Y_4 중회귀모형 결과-i (N=115)	77
<표 25> 식 Y_4 중회귀모형 결과-ii (N=62)	77
<표 26> 식 Y_1 구간회귀모형 결과-i (N=162)	79
<표 27> 식 Y_1 구간회귀모형 결과-ii (N=102)	79
<표 28> 식 Y_2 구간회귀모형 결과-i (N=153)	80
<표 29> 식 Y_2 구간회귀모형 결과-ii (N=96)	80
<표 30> 식 Y_3 구간회귀모형 결과-i (N=140)	81
<표 31> 식 Y_3 구간회귀모형 결과-ii (N=84)	81
<표 32> 식 Y_4 구간회귀모형 결과-i (N=123)	82
<표 33> 식 Y_4 구간회귀모형 결과-ii (N=69)	82
<표 34> 질적·양적 신뢰도를 고려한 해석 대상 결과	85
<표 35> 구간회귀모형에서 유의성을 띤 독립변수의 유형화	87
<표 36> 독립변수 유형별 주요 특징	102

그 립 목 차

<그림 1> 현 재개발사업의 문제점	15
<그림 2> 정비사업 장기화의 악순환	16
<그림 3> 재개발사업 기간 구분 및 각 단계별 정의	46
<그림 4> Interval regression 사용 시 종속변수의 형태	66
<그림 5> 연구 대상 재개발구역의 착공 단계까지 소요 연수 분포 (N=115)	70
<그림 6> 전체 사업기간 중 각 단계별 소요 기간이 차지하는 비중 (전체 사업소요 연수별)(N=115)	71
<그림 7> 연구 대상 구역의 공간적 분포	72
<그림 8> 사전 공공기획 내용(예시)	107

I. 연구의 배경 및 개요

1. 연구 배경

최근 노후 주거지를 정비하기 위한 방안으로 도시재생사업이 주목받는 가운데 그간 주거지를 정비하는 주된 방식이었던 「도시및주거환경정비법」(이하 “도시정비법”) 상 정비사업에 대한 정책적 관심은 줄어들었다. 정비사업을 추진하는 과정에서 이주대책, 영업손실 보상 등 주민의 생계와 직결된 수많은 문제가 발생하여 사회적 부담이 초래된 것은 물론, 저성장시대에 진입하며 사업 추진의 기반이 되는 사업성을 확보하는 것조차 어려워졌기 때문이다.

그러나 정비사업에 대한 각 계의 관심이 줄어든 것이 곧 정비사업의 추진 가능성 또한 일소(一掃)했음을 의미하지는 않는다. 고도성장기에 건설된 건축물이 제대로 관리되거나 신축되지 못하여 준공 후 30년 이상된 건축물은 전국 건축물의 37.1%에 이르며(국토교통부, 2019), 서울의 10가구 중 6가구는 10년 후 예상주거형태로 ‘아파트’를 첫 번째로 꼽았다(서울특별시, 2019a). 주거환경 개선에 대한 필요성 및 주택수요의 측면에서 정비사업에 대한 수요는 꾸준한 것이다.

그런데도 정비사업의 근거법인 도시정비법은 사업 관련 규정을 제시하는 절차법으로만 기능할 뿐 정비사업 추진 중 발생하는 사업 지연 및 사회적 갈등 등 각종 문제에 관해서는 해결책을 내놓지 못하고 있다.

2. 연구의 필요성 및 목적

모든 이해당사자가 사업에 동의한다면 가장 이상적이나 이는 현실적으로 불가하다(안현진, 2017). 안현진(2017)은 이 경우에 만장일치를 추구한다면 그 비용은 상당할 것이기 때문에 다수결의 원칙이 적용된다고 보았다. 이러한 의사결정 구조 하에서는 사업이 추진된다고 하더라도 여전히 사업 추진에 동의하지 않는 주민이 필연적으로 존재한다. 이처럼 정비사업 추진과 관련한 의사결정 과정을 고려할 때 정비사업을 추진하며 주거종합계획에서 주택 정책의 3대 목표¹⁾ 중 하나로 제시한 주거권이 보장되리라고 보기는 어렵다.

법정책은 단순히 국가나 유권해석을 할 수 있는 기관의 의사결정에 의하여 생산된 결과물로서의 (법)정책에 한정되지 않고, 목표로 설정된 정책을 결정하는 동적인 결정 과정과 나아가 집행결과에 대한 평가까지 포함한다(주용기, 2014). 이는 정비사업의 근거법인 도시정비법에서 또한 마찬가지다. 그러나 현재와 같이 정비사업이 그저 법령에 따라 정해진 요건만 충족하면 추진되도록 하는 것은 법정책의 취지와 법령 제정 목적에 어긋나는 처사(處事)다. 이로써 야기되는 재개발사업의 장기화는 사유재산권 제한, 주민의 생활불편 가중, 주거시설 확보 지연, 재고 주택의 노후화, 도시환경 악화 등의 문제를 야기할 수 있으며(대한주택공사, 1993), 최근에는 사업비용 증가의 문제로까지 이어져 원주민의 재정착률을 낮추는 요인 중 하나로 진단되고 있다(서울정보소통광장, 2019)²⁾.

이러한 관점에서 도시정비법의 내용은 해당 법령 제1조1항에서

1) ‘제2차 장기 주거종합계획(2013~2022년) 수정계획’, 국토교통부, 2018

2) 서울정보소통광장, <https://opengov.seoul.go.kr/civilappeal/2894127>, 검색일 : 2019.03.30., 발췌 후 재가공

밝히고 있는 법령 제정의 목적에 부합해야 한다. 즉, 도시정비법은 ‘도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는 데 이바지한다.’라는 법령 제정의 목적을 주택 정책의 목표에 따라 실현할 수 있도록 방안을 제시하여야 한다. 구체적으로, 사업 추진에 영향을 미칠 수 있는 정비구역 내 특성을 사업 초기 단계에서 파악하고 사업시행계획, 관리처분계획 등 이후 수립하는 계획에 이를 반영하여 해당 요인을 관리하는 것이다. 이로써, 정비사업 기간을 단축한다면 조합원의 부담을 최소화하고 사회적 갈등을 예방할 수 있다.

전술한 필요성에 따라 이 연구에서는 정비구역, 그중에서도 재개발구역의 특성 중 재개발사업 기간에 영향을 미치는 요인을 단계별로 찾고자 한다. 이를 통해 재개발사업 지연의 악순환을 근절하고, 나아가 향후 사업이 추진될 재개발구역의 갈등 요인을 사전에 관리하고자 한다. 연구를 통해 재개발사업 기간의 영향 요인을 도출하여 노후·불량 주거지 정비의 효율을 제고할 것으로 기대한다.

3. 연구의 범위 및 방법

이 연구의 공간적 범위는 주택정비형 재개발사업이 추진된 서울시 내 재개발구역이다. 서울시는 빠른 인구 집중으로 도시 내 급속한 주거지 팽창 및 국제 행사에 대비한 도시미관개선사업과 낙후 주거지의 재개발을 경험(서울특별시, 2016)하였으며 오늘날 가장 활발하게 정비사업이 추진 중인 지역이므로 연구에 다수의 표본을 제공할 것이다.

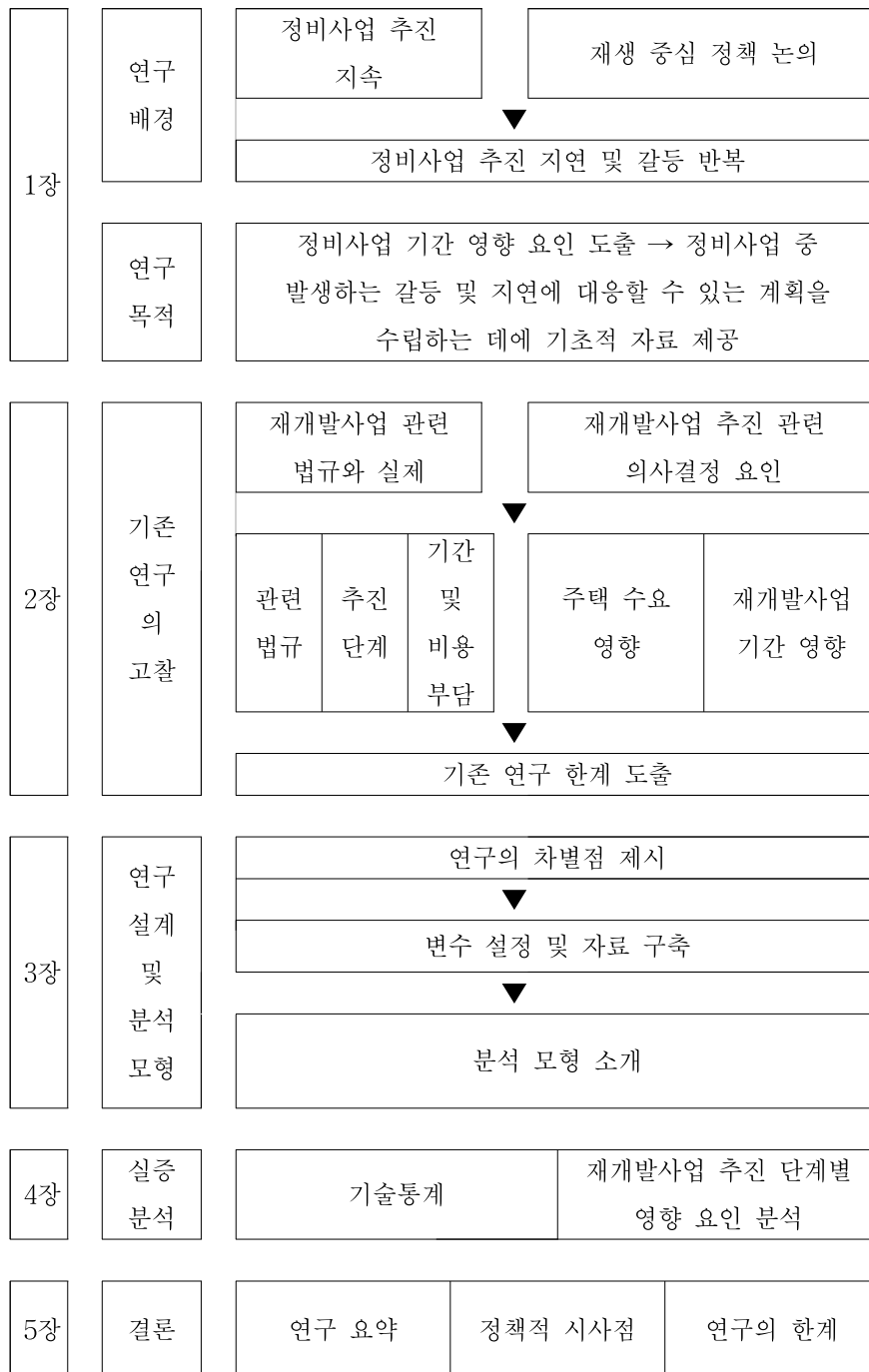
연구의 시간적 범위는 2000년부터 2019년 3월까지로, 이 기간에 정비구역으로 지정된 구역이 연구의 대상이 된다. 정비사업은 주택

을 매개로 David W. Harvey가 주장한 ‘자본의 제2 순환영역’의 건조 환경을 조성하는 과정임을 고려할 때 부동산 시장에 악영향을 준 외환위기의 극복은 2차 순환영역으로 자본의 이동을 재개(再開)하는 시점이자 부동산 시장의 전환점으로도 볼 수 있다. 2000년은 정부가 “국제 통화 기금의 모든 차관을 상환하였다.”라고 밝혀 외환위기의 극복이 공식화된 해로써, 이때를 연구의 시간적 범위의 시점으로 삼아 부동산 시장의 순환주기가 연구 대상에 미치는 영향을 최소화했다.

이 연구에서는 재개발사업 기간에 영향을 미친 요인을 기존 연구보다 다양한 측면에서 찾고자 했다. 이를 위해 선행연구에 대한 보완으로써 조합이 시행하는 재개발사업이 갖는 특수성을 고찰하였으며, 재개발구역의 인구·사회적 특성과 관련한 변수를 추가로 고려하였다. 이 연구에서는 재개발구역의 입지 및 인구·사회적 특성이 재개발사업의 단계별 소요 기간에 미친 영향을 다중회귀모형과 구간회귀모형을 활용해 찾는다. 조합이 주도하는 재개발사업 방식은 해외 사례를 찾기 어려우며 국내에서도 그 역사가 짧다. 이에, 이 연구에서 독립변수를 선정하고 유의한 변수를 해석하는 과정에는 연구자의 주관의 개입이 강하게 개입되었다.

연구는 총 5장으로 진행된다<표 1>. 이어지는 2장에서는 선행연구로서 주택 수요자에게 선호되는 주택의 특성 및 재개발사업과 관련한 의사결정 요인을 고찰한다. 선행연구의 한계에 대해서는 3장에서 이 연구만의 차별점이 되는 3가지 분석 관점을 제시하는 것으로 보완한다. 4장에서는 연구에서 활용한 분석 모형을 설명하고 분석 결과를 해석하며 5장에서는 연구를 요약하고 정책적 시사점을 제시한다. 분석을 위해 활용한 프로그램은 Stata와 QGIS 3.4.6이다.

<표 1> 연구의 흐름도



Ⅱ. 기존 연구의 고찰

1. 정비사업 관련 법규와 실제

1) 재개발사업의 정의

쇠퇴한 시가지를 정비하기 위한 사업은 사업의 종류에 따라 도시정비법, 「도시재생활성화및지원에관한특별법」, 「재정비촉진사업을 위한 특별법」 등에 법률적 근거를 두고 있다. 재개발사업은 그중에서도 그간 국내 주거지 정비의 주를 이룬 사업방식으로써, 도시정비법에 따라 규정된다. 재개발사업은 1971년 1월 개정된 「도시계획법」에 최초로 등장하였으며 이후 제정된 「도시재개발법」, 「주택건설촉진법」, 도시정비법은 2000년대 초반까지 우리나라 주거지 정비방식의 주를 이룬 자력재개발, 합동재개발 방식의 법적 근거가 되었다.

도시정비법에서는 정비사업을 ‘계획적으로 시행하기 위하여 지정·고시된 구역’을 정비구역으로 정의하고 있으며 정비사업을 재건축사업, 주거환경개선사업, 재개발사업으로 구분하고 있다. 2016년까지 도시정비법상 구분되던 기존의 6개³⁾ 정비사업이 3개 유형으로 통폐합된 것이다. 이 과정에서 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 추진된 주택재개발사업과 상·공업지역에서 추진된 도시환경정비사업은 재개발사업으로 통합되었다. 따라서 오늘날 도시정비법상 재개발사업은 ‘정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한

3) 주거환경개선사업, 주거환경관리사업, 주택재개발사업, 도시환경정비사업, 주택재건축사업, 가로주택정비사업을 말한다.

지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시
기능의 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위
한 사업’으로써 포괄적으로 정의되며 추진 실적 또한 타 사업보다
가장 많은 것으로 나타난다<표 2>.

<표 2> 정비사업 유형별·지역별 추진 현황

(단위 : 건)

구 분	계	재개발	재건축	주환개선 ¹⁾	도시환경 ²⁾	주환관리 ³⁾	가로주택 ⁴⁾
전 국	2,052	861	539	331	300	20	1
수도권	1,058	480	286	49	222	20	1
지 방	994	381	253	282	78	0	0

자료 : 국토교통부, 2016

- 주 : 1) 주거환경개선사업
2) 도시환경정비사업
3) 주거환경관리사업
4) 가로주택정비사업

이처럼 오늘날 법규상 정비사업은 사실상 모든 지역에서 추진될
수 있으나, 통상 상업지역에서는 높은 지가, 권리금 등 복잡한 보상
문제가 존재하며 참여 주체별로 이해(利害) 또한 크게 달라 사실상
그 추진이 어렵다. 이에 비하여 주거지역의 경우 상업지역에 비하여
토지등소유자⁴⁾의 이해가 유사하고 사회경제적 지위 또한 비슷하다.
따라서 건축 용도 제한 폐지 등 조치⁵⁾에도 불구하고 재개발사업은
주로 용도지역 상 주거지역에서⁶⁾, 사업방식 측면에서는 노후·불량
주택을 철거하여 공동주택을 공급하는 방식으로 추진되고 있다.

-
- 4) 주택재개발사업의 경우 토지소유자, 건축물의 소유자, 지상권자가 해당되며 주택재건
촉사업의 경우 토지소유자, 건축물의 소유자가 해당된다.
5) 재개발사업의 건축용도 제한이 전면 폐지되어 재개발사업을 통해 과거 도시환경정비
사업의 기능이 수행되도록 했다.
6) 국토교통부(2016)에 따르면 전국에 추진된 재개발 지역 861곳 중 준주거지역 또는 상
업지역에서 추진 중인 재개발사업은 218곳으로 전체의 4분의 1에 미치지 못했다.

2) 재개발사업의 추진 단계

재개발사업이 추진되기 위해서는 도시정비법에서 규정하는 각 사업 단계를 거쳐야 한다. 그 과정을 구체적으로 살펴보면 <표 3>과 같다.

<표 3> 재개발사업 추진 절차

사업 준비	기본계획 수립	
	정비계획 수립 및 정비구역지정	
사업시행계획	<조합 시행>	<조합 외 시행>
	추진위원회 구성 및 승인	주민대표회의의 구성 및 승인 / 토지등소유자 전체 회의
	창립총회	시행자지정
	조합설립 인가	
	시공사 선정	
	사업시행인가	
	감리자 선정	
분양 및 관리처분	분양공고 및 분양신청	
	관리처분계획인가	
	이주·철거·착공	
사업완료	준공인가신청	자체준공검사
	준공인가	
	이전고시 및 청산	

자료 : “재개발사업 절차”, 찾기 쉬운 생활법령정보, 수정일 미상, 2019.06.03. 접속, <http://www.easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=1168&ccfNo=1&cciNo=1&cnpClsNo=2>에서 발췌 후 재가공

재개발사업의 첫 단계는 기본계획을 수립하는 것이다. 서울시의

경우 「2020 도시·주거환경정비기본계획」의 수립과 함께 정비예정구역이 생활권계획으로 대체되었으며⁷⁾, ‘사전타당성 검토’를 실시해 시행 주체(주민 또는 공공)의 의견에 따라 사업을 추진하게 됐다(2015, 서울특별시).

기본계획이 수립되면 이에 적합한 범위에서 정비구역의 지정권자⁸⁾가 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상⁹⁾인 지역에 대하여 정비구역을 결정할 수 있다. 이 경우에도 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 공람을 통해 주민의 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영해야 한다¹⁰⁾.

사업시행단계에서 사업의 시행자는 조합, 공공시행자, 지정개발자, 사업대행자의 자격으로 토지등소유자 외 시장·군수, 자격을 갖춘 민관합동법인, 토지주택공사 등이 될 수 있다¹¹⁾. 그러나 노후·불량 주택을 철거하고 공동주택을 건설하는 주택정비형 재개발사업의 경우 토지등소유자가 구성한 조합이 사업시행자가 되는 경우가 일반적이다. 사업시행자는 토지이용계획, 세입자의 주거 및 이주대책, 임시 거주 시설을 포함한 주민 이주주택 등 도시정비법 제52조에서 열거하는 사항을 포함하여 사업시행계획서를 작성하며 조합원 과반수의 찬성으로 총회 의결을 득한 후¹²⁾ 시장·군수 등의 인가를 받게

7) “서울시 주거환경 정비사업”, 서울정책아카이브, 2016.10.08. 수정, 2019.04.10. 접속.
8) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)
9) 시·도 조례로 비율의 10% 포인트 범위에서 증감할 수 있음(알기쉬운 생활법령정보, 2019)
10) 도시정비법 제15조제1항
11) 도시정비법 제25조~제28조
12) 시장·군수 등 또는 토지주택공사가 사업시행자인 경우는 제외

된다. 그로부터¹³⁾ 120일 이내에 사업시행자는 분양공고 및 신청을 통해 분양과 관련한 절차를 마무리하며 그 현황을 토대로 관리처분 계획을 수립해 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다. 이때에도 관리처분계획의 인가 신청 이전에 조합원 과반수의 찬성¹⁴⁾으로 총회 의결이 필요하다.

관리처분계획인가를 받은 후에는 기존의 건축물을 철거해야 하며¹⁵⁾ 착공신고를 통해 공사가 시작된다. 준공 후에는 사업시행자가 준공인가를 득해 소유권을 이전하고 조합이 사업시행자면 총회의 의결을 통해 조합을 해산하여 재개발사업이 마무리된다.

이처럼 주택재개발사업이 시행되기 위해서는 정비구역의 지정, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획인가 등 여러 단계의 절차를 이행해야 하며 단계마다 주민동의와 주민공람공고 등을 통하여 주민합의가 이뤄져야만 시행이 가능하다(서울정보소통광장, 2019). 조합이 시행하는 재개발사업을 기준으로 토지등소유자 또는 조합원의 동의가 필요한 주요 단계는 <표 4>와 같다.

<표 4> 조합 시행 재개발사업 추진 시 단계별 진행 요건

근거	목적	요건
제14조(정비계획의 입안 제안)	정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안 제안	토지등소유자 ¹⁶⁾ 의 3분의 2 이상의 동의 ¹⁷⁾
제20조(정비구역 등의 해제)	정비구역 해제요건 기간 ¹⁸⁾ 의 2년 연장	정비구역등 의 토지등소유자 ¹⁹⁾ 가 100분의 30 이상의 동의

13) 사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날을 의미

14) 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 도시정비법 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결(도시정비법 제45조제4항 단서)

15) 도시정비법 제81조제2항

제26조(재개발사업 ·재건축사업의 공공시행자)	시장·군수 등이 직접 정비사업 시행 또는 토지주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 정비사업 시행	20)토지등소유자의 과반수가 동의
제28조(재개발사업 ·재건축사업의 사업대행자)	시장·군수 등이 직접 정비사업 시행하거나 토지주택공사 등 또는 지정개발자에게 해당 조합 또는 토지등소유자를 대신하여 정비사업을 시행하도록 주문	토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원)의 과반수 동의
제31조(조합설립추 진위원회의 구성)	조합설립을 위한 추진위원회 구성	토지등소유자 과반수의 동의
제35조(조합설립인 가 등)	조합설립	토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의
제45조(총회의 의결)	사업시행계획서의 작성 및 변경 ²¹⁾ , 관리처분계획의 수립 및 변경 ²²⁾	조합원 과반수의 찬성 ²³⁾
제43조(조합 임원의 결격사유 및 해임)	조합 임원의 해임	조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임

16) 조합이 설립된 경우 조합원

17) 같은 법 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 예외

18) 제 20조제1항제1호부터 제3호까지의 기간

19) 조합을 설립한 경우에는 조합원

20) 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사 등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상일 시

21) 제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외

22) 제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외

23) 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어날 때에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결

3) 재개발사업 기간과 비용 부담

이도길 외(2010)는 1983년 전후로 재개발사업 사업방식과 평균 시행 기간에 있어 차이가 있음을 밝혀냈다. 이러한 차이는 1983년 합동 재개발방식의 도입에 의한 것으로, 합동재개발방식은 초창기의 자력재개발방식의 취약점이었던 자금문제와 복잡한 절차를 대폭 개선하였기에, 1983년 이후 구역지정된 사업은 사업시행이 촉진될 수 있었다(이도길 외, 2010). 그러나 <표 5>를 살펴보면, 1980년대 이후 시기에 따라 각 사업 단계의 소요 일수가 증감하는 방향은 단계별로 다르게 나타나고 있음을 알 수 있다. 이에 각 사업 단계의 소요 기간에 영향을 미친 요인에 관한 세부적인 연구를 진행할 필요성이 제기된다.

<표 5> 단계별 사업소요기간

구분	구역지정 ~ 추진위	추진위 ~ 조합설립	조합설립 ~ 사업인가	사업인가 ~ 관리처분	관리처분 ~ 착공	착공 ~ 준공	계
1970~80년대			16.6	32.3	32.7		
1990년대		32.2	17.4	19.8	7.3	38.1	114.9
2000년대	6.2	27.7	21.2	18.0	13.7	33.0	118.8
2010년대	16.8	0 ²⁴⁾	21.0				
소계	11.5	20.0	19.1	23.3	41.6		115.5

자료 : 서울시정비사업통계 분석, 주택산업연구원(2015)에서 재인용

24) 해당 사업기간의 소요기간을 0으로 표시한 것은 추진위원회가 먼저 설립된 지역 2곳이기 때문이다. 즉, 추진위~구역지정~조합설립인가까지의 기간이 95.5개월임. 구역지정~조합설립인가까지의 기간 16.4개월과 비교해도 상당히 지연되었음을 알 수 있음(주택산업연구원, 2015)

재개발사업의 추진 기간은 조합운영비용, 금융비용 등과 직결되어 해당 사업의 사업성에도 영향을 미친다는 점에서 특히 중요하다. 도시정비법에서는 이렇게 발생하는 정비사업에 드는 비용(이하 “정비사업비”)을 사업시행자가 부담하도록 규정하고 있다²⁵⁾²⁶⁾. 따라서 정비사업비는 통상 사업 추진 기간과 양의 상관관계를 갖는다. 주택산업연구원(2015)이 수행한 실증연구에서 또한 사업기간이 지연될 시에 지출 총액의 증가분이 수입 총액의 증가분보다 커져 전체 사업의 수익성은 악화되는 것으로 나타났다<표 6>²⁷⁾.

25) 도시정비법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외

26) 도시정비법 제92조제1항 및 제27조제4항제2호

27) 주택산업연구원(2015)은 사업이 지연되는 조합설립 단계의 OO 구역을 사례로 사업이 평균적인 기간을 소요할 시와 지연됐을 시의 사업성을 비교했다. 사업시행 기간별 수입 총액은 평균 소요 기간 적용 시 5,544억 원, 사업 지연 시 5,756억 원으로 212억 원(3.8%) 증가했으며, 지출 총액은 평균 소요 기간 추진 시 3,845억 원, 사업 지연 시 4,471억 원으로 625억 원(16.3%) 증가하여 지출이 수입보다 473억 원 증가하여 사업기간이 지연될수록 마이너스(-)가 됐다(주택산업연구원, 2015).

<표 6> 사업시행기간 별 조합원 부담금 비교

(단위 : 천 원)

구 분	평균 소요 기간=a (100개월)	사업 지연=b (152개월)	증감 (c=b-a)	증감률 (c/a)
수입 총액	554,467,235	575,675,071	21,207,836	3.8%
지출 총액	384,592,998	447,133,700	62,540,702	16.3%
중전자산총액	221,688,362	226,739,753	5,051,391	2.3%
중전자산 평균	279,204	285,566	6,362	2.3%
건축공사비(3.3㎡)	3,701	4,473	772	20.9%
일반분양가(3.3㎡)	13,219	13,700	481	3.6%
개발이익 ¹⁾	169,874,238	122,541,371	-47,332,867	-27.9%
비례율 ²⁾	76.6%	56.7%	-19.7%	-26.0%
평균권리가액 ³⁾	213,947	161,891	-52,056	-24.3%
조합원평균분양가 ⁴⁾	361,195	374,727	13,532	3.7%
조합원평균부담금	147,247	212,836	65,589	44.5%
부담금총액	116,914,429	168,992,162	52,077,733	44.5%

자료 : 주택산업연구원, 2015

주 : 1) 개발이익 = 수입과 지출에서 발생하는 차액

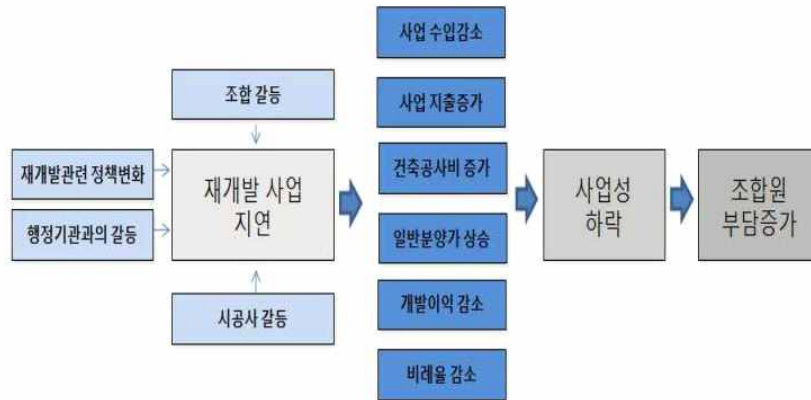
2) 비례율 = 사업시행으로 발생하는 개발이익 대비 중전 자산가치의 비율

3) 평균 권리가액 = 중전자산 가치 평균 가액에서 비례율을 적용한 권리가액

4) 조합원 평균 부담금 = 조합원이 신축 아파트 입주를 위해 부담하는 개별 평균 부담금

재개발사업의 비용 부담과 관련한 문제는 특히 재개발사업이 장기화되는 경우 악화될 수 있다. 조합원, 시공사, 지자체 등 다양한 이해관계자들은 사업 지연의 복합적 요인이 되며, 조합운영비 증가→착공지연→분양가 상승이라는 악순환으로 되풀이되면서 조합원 부담금을 증가시킨다(주택산업연구원, 2015)<그림 1>.

<그림 1> 현 재개발사업의 문제점



자료 : 주택산업연구원, 2015

4) 소결

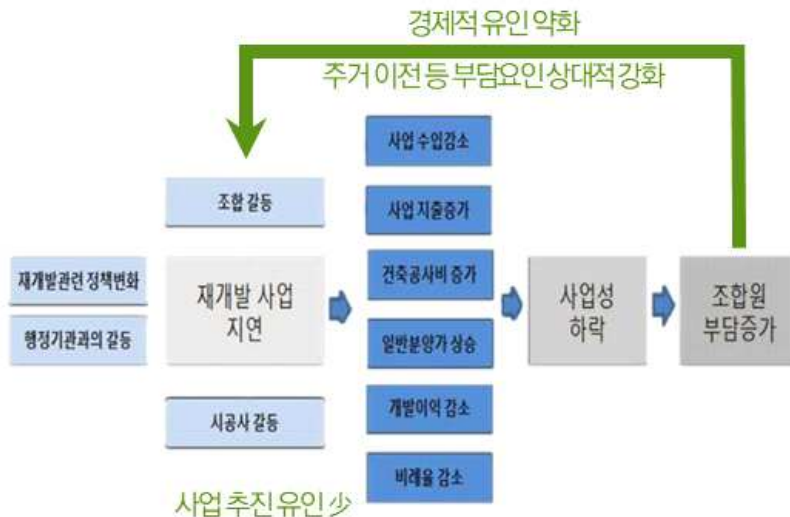
전술한대로 재개발사업의 각 단계에서 구역 내 주민들은 정비 사업에 대한 의사결정을 수행하며(서울정보소통광장, 2019), 이들의 의사결정은 총회 의결, 동의서 제출 등의 법정 형태로 표현된다. 재개발사업을 추진할 시에 주민동의가 중요한 이유는 총회 의결, 동의서 제출 등 법정 기준 이상의 동의 표시는 재개발사업이 각 사업 단계에서 다음 사업 단계로 진척되는 요건이기 때문이다.

재개발사업이 노후·불량 주거지역에서 추진되어 주로 기존 주택을 철거하고 공동주택을 건설하는 주거지 정비사업의 성격을 갖고 있음을 고려할 때 주민의 의사결정은 결국 사업시행계획, 관리처분 계획 등의 재개발사업과 관련한 제반(諸般)의 사항이 주거 활동에 대한 현재의 효용보다 사업 이후의 효용을 높여줄 수 있을지에 관한 판단이 된다. 이때 판단의 기준은 경제적 지출, 물리적 시설 개

선, 정주 환경에 대한 안전감 등이 될 수 있다.

정비구역 지정 이후 이러한 판단의 결과가 사업을 추진하는 것으로 합치할 시에, 다음 단계로 사업을 추진하기 위한 법정 동의율이 쉽게 충족될 수 있으며 이러한 과정이 누적되어 사업 전체의 추진 기간이 단축될 수 있다. 그러나 사업 추진을 판단한 결과가 불일치할 시, ‘정비사업 장기화의 악순환’이 발생한다<그림 2>.

<그림 2> 정비사업 장기화의 악순환



자료 : 주택산업연구원(2015)의 그림을 변형함

사업 추진에 대한 각 의사결정 주체의 판단이 상이할 시, 다음 단계로 사업을 이행하기 위한 법정 동의율 또한 쉽게 충족되지 않을 수 있다. 이 경우 사업 참여자 간에는 추가적 협의 및 조정의 절차가 요구되며 이는 사업 주체 모두에게 시간적·경제적·행정적 부담을 지게 한다. 이렇게 발생한 비용은 사업 추진 주체가 사업을 추

진할 경제적 유인을 상실하게 하며, 그 결과 해당 사업의 추동력이 약화되어 사업 추진은 더욱 답보(踏步) 상태에 놓일 것이다.

이처럼 ‘정비사업 장기화의 악순환’이란 낮은 사업 추진 유인→사업비용 증가→사업성 하락→조합원 부담 증가→사업 추진에 부정적인 판단 우세→사업 지연→사업비용 증가로 이어지는 악순환이다.

2. 재개발사업의 추진 요인

재개발사업은 도시 내 노후·불량 시가지 등 정비구역을 정비하여 도시기능을 회복하기 위한 사업 중 하나로, 대부분은 사업을 통해 공동주택을 건설한다. 또한, 조합이 시행하는 재개발사업은 많은 경우에 법정 요건을 갖춘 재개발구역 내에서 주민이 체감하는 사업의 필요성에 따라 사업의 추진 여부가 결정되고 분양을 통해 그 수입을 사업의 재원으로 활용한다.

이러한 이유에서 일반적인 주택 건설사업과 달리 정비사업을 통한 아파트 건설은 다음 <표 7>과 같은 세 조건이 충족될 시에 추진될 수 있다. 첫째, 정비구역이 기성 시가지에 위치해야 하며 구역 내 건축물 및 기반시설이 법정 기준만큼 충분히 노후·불량해야 한다. 둘째, 그런데도 주변 여건 및 주요 시설과의 접근성을 고려하였을 때, 위치 측면에서는 해당 구역 내에 주거 활동에 대한 수요가 풍부하게 존재해야 한다. 셋째, 사업에 관한 주요 의사결정 권한이 대부분 토지등소유자, 조합과 같은 주민에게 있으므로 앞선 두 요인과 더불어 해당 구역 내 주민의 사업 추진 의지가 필수적이다. 공공

의 택지 공급, 건설 관련 비용의 등락(登落), 경기의 호·불황 등(오지윤, 2018) 주택 시장을 분석하는 일반적인 이론과 차별화된 담론이 이 연구에 필요한 이유이다.

<표 7> 재개발사업 추진을 위한 요건

	이유	근거
지역의 노후도	기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 정비구역이 지정될 수 있음	도시정비법 제8조(정비구역의 지정)
지역 내 주택에 대한 수요	초기사업비, 이주비, 사업비 및 조합원분담금을 시공사 보증으로 조달해야 하는데(김우진, 2017) ²⁸⁾ 시공사는 분양 수익이 클 것으로 예상할 때 재개발사업에 참여함 재개발사업상 사업비용을 조달하기 위해 사업시행자에게 부여되는 대표적인 시설인 일반분양분은 도시개발법상 체비지에 대응하는 개념으로 볼 수 있다(김종보, 2016).	김우진(2017), 김종보(2016), 도시정비법 제72조(분양공고 및 분양신청)
주민의 사업 추진 의지	추진위 설립 시 동의율을 요하며 각 사업 단계 및 주요 사안 ¹⁾ 에 대해서 로 총회 의결을 요구하며 총회 의결은 도시정비법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 함	도시정비법 제45조(총회의 의결)

주 : 1) 도시정비법 제45조제1항에서 제시하는 각 호의 사항을 말함

세 가지 요인 중 구역 내 노후·불량한 정도와 관련한 기준은 건축물 및 기반시설의 건설 후 경과된 시간의 영향을 크게 받는다. 반면 해당 입지를 가진 주택에 대한 수요, 주민의 사업 추진 의지와

28) “[주거환경연구원 제언] 오도 가도 못 하는 재정비사업을 위한 제언”, 주거환경연구원, <http://reikorea.org/>, 2010.07.15. 수정, 2019.06.01. 검색

관련한 조건은 주택 수요자 혹은 주민의 의지에 따라 충족되는 것으로 이들의 선택에 따라 각 재개발구역에서 재개발사업은 추진될 수도, 그렇지 않을 수도 있다. 그러므로 재개발사업 기간의 영향 요인을 찾고자 하는 이 연구에서는 재개발사업의 3가지 요인 중 주택 수요 및 주민의 사업 추진 의지에 영향을 미치는 요인에 주목하여 선행연구를 고찰한다.

1) 주택 수요 요인

시간에 따라 주택은 낡으며 주택의 품질은 변할 수 있다. 그러나, 주택은 부동산성(不動性)을 갖고 있어, 주택의 입지 자체는 변하지 않는다. 따라서 특정 주택에 대한 주거 수요는 해당 주택에 대한 수요인 동시에 고정된 해당 주택의 입지(location)에 대한 수요이기도 하다. 이런 점에서, 주택의 입지는 주택 수요자가 주택을 구매할 시 고려하는 주요인이 된다.

입지요인은 첫째로, 주택가격, 임대료, 정부 재정지원과 같은 경제적 요인, 둘째로, 생활환경, 자연환경, 학군, 안정성과 같은 지역 환경 요인, 셋째로, 교통여건, 직장·주거 근접과 같은 접근성 요인, 넷째로, 주택 내부시설, 주차장, 조망권, 일조권과 같은 주택의 물리적 여건으로 구분된다(박원석, 2015). 이 중 부동산이 갖는 부동산성과 관련한 입지요인은 지역 환경 요인, 접근성 요인에 해당한다. 실제 다수의 연구에서도 이들 입지요인은 주택 수요자에게 중요한 의사결정 기준이 되고 있음을 밝혔다.

주택산업연구원(2005)에 따르면 투자가치를 제외하면 입지특성은 소비자가 주택구매 시 가장 중요하게 생각하는 고려하는 요인으로

나타났다. 해당 연구에서 입지에 대한 하위 요인으로는 쾌적성, 교육, 교통, 생활 편의시설, 교육, 이웃이 고려되었는데 각 하위의 중요도는 주택 소비자의 특성에 따라 상이하게 인식되었다. 신혼부부 및 취학 후 자녀를 둔 가구, 40대 이상 부부 가구는 입지특성 중 쾌적성을 가장 중요시했으며 취학 전 자녀와 취학 자녀를 둔 가구는 교육환경을 가장 중요시했다. 그 외의 입지특성의 하위 요인으로서 교통, 생활 편의시설이 중요하게 고려되었다.

수도권과 대구·경북 가구의 입지 선호요인을 분석한 박원석(2015)의 연구에서 또한 두 지역에서 공통으로 높은 선호도를 보인 요인은 시세차익과 안전성 요인을 제외하면 학군, 생활환경, 교통 접근성 요인과 같은 주거요인으로 나타났으며, 주택 내부시설, 주차장, 주택 내부시설 등 주택 자체의 특성과 관련한 요인은 낮은 중요도를 갖는 것으로 나타났다.

이광국·박철우(2004)에 따르면 지방 중소도시에서도 주택 수요자가 선호하는 주택 유형에는 차이가 있었으나 입지와 관련한 주거환경요소는 이들의 주거 이동 시 공통으로 중요하게 고려되고 있었다. 구체적으로, 쾌적한 환경, 접근성 및 교육환경이 중요한 요인으로 고려되었으며 기초 자치단체별로 차이는 있었으나 도시공간 구조적 측면에서도 선호하는 주거입지는 기반시설이 잘 갖춰진 기성 시가지나 주거환경이 양호하고 편의시설에 대한 접근성이 우수한 신규 개발지인 것으로 나타났다.

기본적으로 주택은 한 가구의 정주 공간이며 가구는 생애 주기에 따라 차이가 있으나 통상 학업, 업무 등 외부 활동을 수행하는 가구원으로 구성된다. 따라서 이들 시설과의 접근성이 주거지 선택 시 중요하게 고려된다. 업무 활동이 이루어지는 직장, 학업 활동이

이루어지는 학교에 대한 접근성이 주택의 입지 선택 시 공통으로 중요하게 고려된 이유다. 특히 대학 입시가 시작되는 중·고등학교 진학과 관련하여 교육열이 높은 우리나라에서는, 통상 학업 성취도가 좋은 학교가 속한 학군에 거주하고자 하는 수요가 높게 나타난다.

그 외 주택산업연구원(2005)의 연구에서 밝힌 지역별 주택구매 결정요인의 종합 순위를 보면 서울과 인천·경기지역 모두에서 브랜드가 두 번째로 높은 순위로 나타났는데, 통상 브랜드를 갖춘 인지도 있는 시공사의 경우 통상 명성 및 사업 이윤을 고려하여 대단지의 아파트를 주로 건설한다는 점을 고려할 때 이는 단지 면적이 넓고 보안 시설 등이 잘 갖춰진 대단지 아파트에 대한 선호를 반영한 결과로 볼 수 있다. 주택이 외부로부터의 위협에 대한 안전을 위한 공간이라는 점에서 이러한 선호를 이해할 수 있다.

이처럼 가구 특성과 지역 등 개별요인을 막론하고 주택 수요에 있어 공통된 선호요인이 존재하는 것은 주택이 개인의 선호가 반영된 소비재이기에 앞서 ‘장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지’²⁹⁾이기 때문이다. 즉, 생애 주기 및 가구의 특성에 따라 선호되는 주택에는 순위의 차이가 있을 뿐, 재충전의 공간이자 휴식과 가족생활 등을 위한 삶의 보금자리로서 공통으로 선호되는 주택의 특성은 필연적으로 존재한다는 것이다.

물론 주택은 개인 생애 최대 소비 품목 중 하나라는 점에서 주택은 자산증식의 수단이 되기도 한다. 이러한 관점에서 보면, 주택 구매는 주택 소유 기간 중 해당 주택의 가치 상승에 대한 기대가

29) 「주택법」 제2조

반영된 행위이기도 하다. 투자란 미래에 이익을 가져올 것으로 예상하는 자산을 구입하는 것으로 투자자는 투자를 통해 미래의 불확실성을 현재의 재화와 교환하게 된다(최인천, 2017). 투자 수익은 매입 당시의 가격과 매각 시의 가격 간 차이인 매각수익, 그리고 투자기간 중 지속해서 발생하는 수익인 임대 수익으로 구분되는데, 아파트의 경우 가격 상승분을 통해 매각 차익을 얻을 수 있다는 점에서 한 번의 거래로 매각 이익을 얻을 수 있는 투자 기회를 제공한다.

그러나 주택은 실제 주거하는 용도로 소비된다는 점에서, 투자 목적에서 선호되는 주택 또한 실제 거주 목적의 주택 수요 선호와 크게 다르지 않다. 이는 실증연구를 통해서도 입증된 바 있다. 일반적으로 투자 목적에서 주거용 부동산에 대한 선호요인으로는 교통여건, 교육 여건, 기반시설 여건이 고려되고 있었다(이동주 외, 2017)³⁰⁾. 이동주 외(2017)의 연구에서는 투자용으로써 아파트를 선택의 기준으로서 주거 밀집 지역, 주거 복합지역, 학군 밀집 지역을 제시했다.

주거 밀집 지역은 주로 과거 택지개발사업 또는 대규모 개발사업을 통해 계획적으로 주거지가 조성된 지역으로서 도로, 공원, 학교 등 기반시설이 잘 갖춰져 있다. 따라서 주거밀집지역에 대한 선호는 도로, 공원, 학교 등 우수한 기반시설에 대한 선호로 볼 수 있다. 이는 학군 밀집 지역이 작지 않은 비중(22.7%)으로 선호되었다는 결과에서도 드러난다. 주거 복합지역에 대한 선호는 주거지만 밀집한 배후지보다는 상업, 문화, 편익시설이 조화를 이루고 있는 배후지에 대한 선호가 높은 것으로 해석할 수 있다(오지윤, 2018).

30) 이동주 외(2017)의 연구에서는 투자 목적에서 주거용 부동산 중 아파트의 선호 배후지는 주거 밀집 지역(30.7%), 주거복합지역(25.3%), 학군 밀집 지역(22.7%) 순인 것으로 나타났다.

같은 연구에서 대중교통과 관련한 접근 시간 및 인근 지역 역세권 개발에 대한 기대 또한 투자 목적의 주거용 부동산 선택에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

백준석 외(2016)는 부동산 투자에 대한 유인을 크게 투자 행동요인과 부동산 특성요인으로 구분하는 한편 투자자를 유형에 따라 구분하여 각 투자자에 선호하는 중요시하는 투자 요인이 상이함을 밝혔다. 즉, 기관투자자의 경우 부동산 특성요인보다는 투자 행동요인에 투자 유인을 느끼는 것으로 나타났으며 일반 투자자의 경우 두 종류의 요인 모두에 투자 유인을 느끼는 것으로 나타났다. 일반 투자자가 부동산 투자 시에 고려하는 부동산 특성요인은 상권 및 인구, 시설 및 설비, 교통 접근성, 이용 편의성 순으로 나타나, 주거 편의시설 및 교통 시설과의 접근성이 실제 주거 수요에서와 마찬가지로 투자 수요에도 중요하게 고려됨을 알 수 있었다.

요컨대 실제 주거의 목적과 자산증식의 목적을 막론하고 주택 수요 시 선호되는 주택은 학교, 직장, 교통시설 등 일상생활에 필요한 주요 시설과의 접근성이 좋은 주택이었다.

2) 재개발사업 추진에 대한 주민의 의사결정 요인

재개발사업에 대한 주민의 추진 의지는 크게 재개발사업 자체에 대한 동의, 재개발사업의 단계별로 수립되는 계획에 대한 동의로 구분된다. 전자가 추진 또는 미추진의 이항(binary)적 속성을 갖는 문제라면, 후자는 단계별로 사업이 지연 또는 단축되게 하는 연속적 속성을 갖는 문제이다.

선행연구 중 재개발사업 추진에 관한 주민의 의사결정 요인을 밝히고자 한 연구는 이 연구의 선례가 될 수 있다. 이와 함께, 재개

발구역의 각 특징이 재개발사업 추진 기간에 미친 영향을 탐색한 연구 또한 이 연구의 선행연구로 삼을 수 있다. 조합원은 재개발사업 추진 여부에 대한 동의 및 각 사안에 대한 총회 의결 시 자신과 관련된 해당 재개발구역의 특성을 고려하기 때문이다. 선행연구에서는 연구자에 따라 ‘재개발구역의 각 특징이 주민의 의사결정에 영향을 미친다.’라고 표현했거나, 혹은 주민의 의사결정 과정을 생략하여 ‘재개발구역의 각 특징이 사업 기간에 영향을 미친다.’라고 표현한 차이가 있을 뿐이다.

(1) 사업의 추진 여부 결정에 대한 영향 요인

장한두(2017)는 노후경사지 주민의 정비사업 동의, 도시재생 참여 등 의사결정에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 주거환경의 주관적 평가 요인을 독립변수로, 경사지 주민의 이주·정비사업 동의·리모델링·마을 만들기 참여 의사를 종속변수로 판별분석을 한 결과, 물리적 환경 수준은 주거지 재생, 정비사업, 이주 순으로 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다.

장한두(2017)의 연구는 정비사업 추진 의사와 관련하여 입지적 특성 중 구역의 물리적 특성을 고려하였다는 점에서 선행연구와 차별점을 갖는다. 그러나 연구에서 주거환경특성으로서 고려한 물리적 특성이 주로 전용 주차장 유무, 주택 유형 등에 국한되어 정비구역 전체의 속성을 대변하기보다 각 가구의 속성을 대변하는 변수였다는 한계를 갖는다.

김태선 외(2015)는 2012년 서울시가 실시한 뉴타운·재개발 실태조사(이하 “실태조사”) 자료를 토대로 이분형 로지스틱 회귀분석을 통하여 정비사업 추진에 영향을 미치는 요인을 토지특성, 경제적 특

성, 환경만족도 관련 요인으로 구분하여 도출하였다. 이를 통해 정비사업의 추진 또는 해제에 영향을 미치는 요인으로 과소필지 비율, 다세대·연립주택 연면적 비율, 비례율, 추진 주체 여부, 주거환경만족도 요인을 도출하였다. 연구에서는 오늘날 성장시대를 지나 재생 시대에 진입하였음에도 사업성과 같이 성장시대에 중요시되었던 일부 요인이 재생시대에도 여전히 큰 영향을 미치고 있음을 밝혔다.

해당 연구는 정비사업 추진 지역을 대상으로 독립변수로서 사업 지역 내 토지특성, 건축물 특성이 실제 정비사업 추진에 미치는 영향을 분석했다는 점에서 이 연구의 방향과 일치한다. 연구에서 실증 지표로 사용한 과소필지율, 다세대·연립주택 연면적 비율은 사업 지역 내 물리적 특성과 관련된 사항으로서 입지 측면과도 관련된다. 그러나 김태선 외(2015)의 연구가 실태조사 결과를 토대로 정비구역 추진 또는 해제지역으로 이분(二分)해 특성을 도출하였다는 점에서, 추진된 지역 내에 존재하는 추진 속도의 차이나 해제된 지역에 존재하는 동의율의 차이와 같은 미시적인 점은 고려하지 못했다는 한계를 갖는다.

서울연구원(2014b)은 실태조사 결과를 토대로 사업의 추진구역과 해제구역 간 어떤 차이점이 있는지를 검토하였다. 연구에서는 구역 주변 지역의 특성을 알 수 있는 입지적 특성, 구역 내부 특성을 알 수 있는 물리적·경제적·사회적 특성, 구역 내 주민의 특성을 알 수 있는 주민 의견 특성, 총 다섯 특성을 추진구역과 해제구역 간 비교 분석의 틀로서 선정했다. 연구 결과 건축물 현황, 교통여건, 노후 불량 주택 등 물리적 환경은 추진구역과 해제구역 모두에서 유사한 정도로 열악했으나 경제적 특성과 사회적 특성의 경우 두 구역 간 차이가 있는 것으로 나타났다. 추진구역과 해제구역의 평균 비례율

은 각각 99%, 76%로 차이가 해제구역의 비례율이 상대적으로 낮은 것으로 나타났으며, 이 경우 낮은 사업성 및 권리가액 저하로 많은 주민이 구역의 해제를 원하는 것으로 풀이했다. 또한, 세입자가구의 비율은 추진구역 평균이 74%, 해제구역 평균이 69%로, 해제구역의 세입자 비율이 다소 높은 것으로 나타났다. 서울연구원(2014b)의 연구는 정비사업 해제구역과 추진구역 간 비교를 통해 정비사업의 추진 요인과 마찰 요인을 밝힌 연구로써 의의가 있다. 따라서, 해당 연구는 사업의 추진 또는 해제라는 결과적인 관점에서 정비사업의 추진 및 마찰 요인을 제시한다는 점에서 의의가 있다. 그러나 김태선 외(2015)의 연구에서와 마찬가지로 연구에서는 사업 추진 여부의 결정요인을 탐색하였다는 점에서 재개발사업 단계별 기간에 대한 영향 요인을 찾고자 하는 이 연구와 차이점이 있다.

강신윤·서정렬(2012)은 부산시 동래구 명륜 2구역과 명륜 3구역을 대상으로 프로그램이론³¹⁾에 입각하여 이론적으로 주택재개발사업에 영향을 미치는 요인을 탐색했다. 연구에서는 프로그램이론을 통해 주택재개발사업의 시행체계에서 투입(Input) 요인, 과정(Process) 요인, 결과(Output) 요인을 구분하여 분석 모형의 관측 변수를 도출하였다. 그 외 1차 자료로서 사례지역의 공무원을 대상으로 설문조사를 시행, 그 결과를 사용하여 변수별 신뢰도 및 타당도를 분석하였다. 최종적으로는 회귀분석을 실시하여 각 결과요

31) 프로그램 논리모형이라고도 칭해지는 프로그램이론은 특정한 환경 상황에서 규명된 문제를 해결하기 위해 프로그램이 어떻게 작동할 것인가에 관한 모델이다(강신윤·서정렬, 2012). 프로그램은 특정 맥락에서 바람직한 결과를 생산(결과)하기 위해 특정 자원(투입)을 일정한 활동(과정)으로 의도적으로 전환하는 것이라고 할 때, 프로그램 논리모형을 활용하면 특정한 고객의 요구에 부응하는 how & why의 논리로 프로그램을 설명할 수 있다(Rossi 외, 2004 : 133-168. 강신윤·서정렬 (2012), 프로그램이론에 기초한 주택재개발사업의 영향 요인 분석, GRI 연구논총, 14(1), 231-259에서 재인용).

인³²⁾ 별 영향 요인을 도출하였다. 그 결과 사업시행의 결과만족도에 영향을 미치는 요인으로 재개발 수요, 재개발 사업자원, 사업시행 주체 간 갈등관리, 제도적 요인 등 재개발 사업역량을 제외한 대부분 요인이 유의미하게 나타났다. 경제적 이익에는 재개발 환경 요인 및 사업시행 주체 갈등관리 요인이 유의미한 영향을 미친 것으로 분석했다.

그러나 강신윤·서정렬(2012)의 연구에서는 요인 도출을 위한 방법론으로 프로그램이론을 택한 결과 영향 요인 또한 사업시행 주체 간 갈등관리, 재개발 환경 등 비(非)물리적 측면의 요인을 중심으로 도출되었다는 한계를 갖는다. 해당 연구에서 도출한 영향 요인은 주민참여, 건설경기와 같은 재개발사업을 둘러싼 절차 및 제도가 정비사업 추진에 미치는 영향을 설명하기에는 적합하나, 이 연구에서 주목하는 정비사업 추진 지역 자체의 입지특성을 설명하지는 않는다.

선행연구에서 유의성이 밝혀진 독립변수를 이 연구의 독립변수로 활용할 수 있다. 이 경우 사용에 대한 이론적 근거를 제시해야 할 것이다. 그러나 정비사업 추진 시에는 사업의 완료까지 법정 단계 이행 및 수많은 의사결정이 요구되며, 연구에서 제시한 영향 요인이 각 단계 및 의사결정에 따라 다른 영향을 미칠 수 있다. 따라서 향후 연구에서는 재개발사업의 각 추진 단계를 세분하여 단계별 지체 요인을 밝히는 것이 더욱 필요하다. 또한, 선행연구에서는 방법론으로써 직접 사업 시행 주체의 의견을 묻는 설문조사법, 모집단을 두 특성을 가진 집단으로 구분하는 판별분석 등을 활용하여 향후 연구에서는 구역 특성 데이터를 계량하는 방법론이 추가로 시도될 수 있을 것이다.

32) 결과만족도, 경제적 이익, 주거환경변화를 도출하였다.

(2) 사업 단계별 추진 기간에 대한 영향 요인

주택산업연구원(2015)은 85개 사업장에 대한 사전 조사를 통해 설문지를 작성, 조합장에게 설문조사를 실시하여 정책 변화, 공공 행정 등 제도적 요인을 중심으로 재개발사업의 단계별 사업 지체 요인을 도출하였다<표 8>.

주택산업연구원(2015)의 연구 결과, 재개발사업의 단계별로 사업 진행 내용에 따라 사업을 지체한 제도적 요인이 달랐다. 이는 이후 제도적 요인 외 타 측면의 사업 지연요인을 찾고자 하는 연구에서 재개발사업의 단계별로 기간을 구분하여 그 영향 요인을 탐색해야 함을 시사한다.

한국주택사업연구원(2015)의 연구는 재개발사업의 추진을 주도하는 조합장을 대상으로 제도적 측면에서 재개발사업의 지체 요인을 정량화하여 추정했다는 데에 그 의의가 있다. 특히 재개발사업의 단계를 세분해 사업의 지체 요인을 탐색했다는 점에서 이 연구와도 유사성을 갖는다. 그러나 해당 연구는 설문조사의 대상으로 재개발사업의 조합장만을 택해 연구 결과가 조합에 유리하게 편향되어 나타난 것일 수 있다는 우려를 야기한다. 또한, 설문 응답 문항이 제도적 측면에 국한되어 구역 자체의 물리적 특성은 연구 과정에 반영하지 못했다는 한계를 남긴다.

<표 8> 사업단계별 사업지연 요인의 영향 정도

구분	내용	추진 위	조합 설립	사업 시행 인가	관 리 처 분	전 체
재개발 관련 정책 변화	1)재개발 제도변화에 따른 사업절차의 반복 (재개발-뉴타운-재정비촉진지구 지정 등 정책변경으로 인해 구역변경, 정비계획 변경 등)	3.4	4.13	2.47	2.0	3.17
	2)공공관리제도로 인한 사업지연	4.2	4.14	2.08	1.67	3.23
	3)실태조사로 인한 사업지연	3.3	3.47	3.0	1.57	3.0
	4)재개발 관련 정책변화(용적률, 임대주택, 세입자 대책 등)	3.0	3.73	3.27	2.0	3.16
행정기 관 과의 갈등	1)인허가 및 기부채납으로 인한 갈등	2.5	3.0	2.0	2.0	2.52
	2)공무원의 잦은 교체로 인한 업무처리 미숙	3.7	3.2	2.79	2.0	3.02
	3)행정처리 미숙으로 인한 사업지연	2.4	2.73	2.14	1.71	2.29
	4)갈등심화로 인한 행정소송 발생	1.8	1.8	1.71	1.14	1.81
조합내 부 간의 갈등	1)토지등소유자 동의서 청구지연	2.7	1.75	1.29	1.0	1.68
	2)조합장 및 조합임원 선정 및 과정의 문제	1.4	1.5	1.21	1.0	1.28
	3)비대위와의 각종 소송(추진위무효소송, 조합설립무효소송, 관리처분무효소송 등)	1.77	1.75	2.0	2.57	2.08
	4)권리가액, 비례율, 분양가 등으로 인한 갈등	1.75	1.0	1.29	1.86	1.54
	5)세입자로 인한 사업지연	1.0	1.14	1.0	1.29	1.19
시공사 와 의 갈등	1)시공사 선정의 어려움	-	1.43	2.15	1.0	1.71
	2)시공사 변경 및 이와 관련된 소송	-	1.57	1.54	1.0	1.39
	3)설계변경 및 공사비 증가로 인한 갈등	-	1.0	1.40	1.0	1.25
	4)이주비 대여 및 상환조건 및 이로 인한 소송 (대여금반환소송 등)	-	1.0	1.0	1.0	1.16

자료: 주택산업연구원(2015)

이도길 외(2010)는 재개발 대상단지들의 특성이 구역지정, 시행인가, 관리처분, 준공 각 단계로 구분되는 각각의 재개발사업 기간에 어떤 영향을 미치는지를 분석하였다. 토지구성, 노후도, 보상유형, 세대 등을 변수로 하여 각 요소가 재개발사업의 각 기간에 미치는 영향을 비례위험모형을 응용하여 분석한 결과, 요인별로 주된 영향을 미치는 재개발사업의 단계가 상이함을 확인하였다.

이도길 외(2010)의 연구는 비례위험모형을 사용하여 주택산업연구원(2015)의 연구에서 제기된 설문조사 표본 편향의 문제를 극복했다는 점에서 의의가 있다. 그러나 이도길 외(2010)의 연구에서는 연구에서 사용한 재개발구역의 각 특성을 독립변수로 선정한 근거를 명확히 밝히지 않아 독립변수 선정의 이론적 근거가 부족하다는 아쉬움이 남는다. 그런데도 이도길 외(2010)의 연구에서 사용한 면적, 노후도, 주거용 건물 비율 등 독립변수는 이 연구에서 재개발사업의 지체 요인으로 주목한 재개발구역의 입지적 측면과도 직결된다. 따라서 이도길 외(2010)의 연구에서 독립변수로 제시한 현황 및 계획 변수 중 유의성이 밝혀진 변수에 관해 이 연구의 독립변수로 빌릴 수 있을 것이다.

김동현·김세용(2011)은 주거환경정비사업의 사업 지연을 측정할 수 있도록 53개의 사업 지연요소를 도출한 후, FGI(Focus Group Interview), AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법, 예비설문조사(Pilot Survey)를 실시하여 최종지표를 도출하였다. 최종지표는 5개 분야, 10개 부문, 30개 항목으로 도출됐다(김동현·김세용, 2011). 분야별로는 경제, 법·제도, 시행관리, 개발환경, 건설관리의 순서로 중요도가 나타났다. 이 연구에서는 해당 항목에 대해 집단별로 중요도를 묻는 설문을 실시했는데 그 결과 사업에 참여한 집단은 법·제도를

분야를, 그렇지 않은 집단은 경제 분야를 상대적으로 중요하게 인식하고 있는 것으로 나타났다.

이상의 연구는 폭넓은 문헌 조사를 통해 1차 지표를 선정하고 전문가 인터뷰, AHP 기법을 통해 최종지표를 도출했다는 점에서 도출된 지표를 신뢰도를 높이고 있으나, 그 검증 과정이 전문가로 국한되었다는 한계를 갖는다. 즉, 전문가가 실제 현장에서 일어나는 모든 상황을 고려할 수 없으며 이론적 수준에서의 예측과 현장에서는 다를 수 있다.

3) 소결

지금까지 주택 및 사업에 대한 수요의 관점에서 재개발사업 기간에 직·간접적으로 영향을 미치는 요인을 밝힌 선행연구를 살펴보았다. 재개발사업의 지연요인은 사업의 복잡성으로 인해 하나의 요인으로 한정 짓기는 어렵다(주택산업연구원, 2015). 그러므로 재개발사업 기간에 영향을 미치는 요인을 찾기 위해서는 독립변수로서 영향을 미쳤을 것으로 추정하는 변수의 범위, 종속변수로서 재개발사업 기간의 산정 등 분석의 틀에 대해 기준을 명확히 갖는 것이 중요하다. 그러나 선행연구 가운데 이러한 기준을 모두 충족하는 연구는 부재했다. 연구에 따라 부분적으로 이러한 기준 중 일부를 충족했을 뿐이었다. 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 재개발사업 기간에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석은 폭넓게 이루어지지 못하였고 지연원인이 구역 현황에 있는지 계획적인 부분 또는 행정적인 부분에 있는지 대안 제시가 명확하지 않았다(이도길 외, 2010). 선행연구에서 주목한 변수는 대부분 정비구

역의 물리적 특성을 대표하는 변수였다. 그러나 재개발사업은 토지 등소유자, 조합원 등 각 개인이 내린 의사결정의 합으로 추진 또는 지연될 수 있는바, 구역의 물리적 특성 외에도 재개발구역의 인구적 특성, 사회적 특성을 반영할 수 있는 변수가 필요했다.

통계적 추론에 활용할 변수를 선정하는 과정에서는 그 기준을 연구자 자의에 두거나 참여자의 주관에 의존하는 방법론을 활용하였다는 한계를 갖는다. 예컨대 조합장 등 특정 집단이 참여하는 설문조사를 통해 사업 기간에 대한 영향 요인 변수를 도출할 경우, 해당 변수는 사업시행자의 관점에서만 유의한 변수일 수 있다. 즉, 동등하게 사업 기간에 영향을 줄 수 있는 세입자, 구역 특성 등의 속성은 연구 결과로써 도출되지 못하는 것이다.

독립변수를 선정하는 과정에 이러한 문제가 존재하다 보니 비례율이 100%가 넘지만, 구역 해제 결정을 내린 정비구역의 사례에서 알 수 있듯, 유의성이 밝혀진 요인이 실태조사 결과 해제 또는 추진된 정비구역의 사례를 충분히 설명하기에는 여전히 불충분한 것으로 나타났다.

종속변수인 사업 기간과 관련해서는 대다수의 선행연구에서 사업 추진 기간을 구역 지정 또는 조합설립 단계에서부터 착공 또는 준공에 이르는 하나의 기간으로만 보아 각 사업 단계에 따라 달라지는 사업 내용 및 쟁점 사항을 고려하지 못했다는 한계가 존재했다. 도시정비법에서는 구역 지정에서부터 착공 단계에 이르기까지 재개발사업의 각 단계에 따라 총회 의결을 거쳐야 하는 사항을 다르게 규정하고 있다. 따라서 재개발사업의 단계별로 진행되는 사업의 내용은 다르며 그에 따라 총회 의결 시 쟁점이 되는 사안 또한 상이하다. 이러한 이유에서 재개발사업 기간의 영향 요인을 찾고자

하는 연구자는 재개발사업을 연속된 하나의 사업으로 보기보다 서로 다른 특징을 가진 각 사업 단계의 합으로 인식하고, 각 기간을 구분하여 종속변수로 두어야 한다.

따라서 향후 연구에서는 선행연구에서 제시한 독립변수의 불충분성을 고려하여 구역의 물리적 특성, 인구적 특성, 사회적 특성 등 사업 기간에 영향을 미칠 수 있는 변수를 논거에 의해 종합적으로 고려하여야 한다. 또한, 도시정비법 및 이와 관련한 지자체별 조례를 고려하여 종속변수가 되는 사업 기간은 각 사업 단계별로 구분하여 산정할 필요가 있다. 이러한 시사점을 반영하여 선행 연구의 한계를 독창적으로 보완하는 것이 이 연구의 차별점이다. 이에 대해 이어지는 3장에서 기술한다.

Ⅲ. 연구 설계 및 분석 모형

1. 분석의 관점 제시 : 연구의 차별점

1) 독립변수 선정의 다양화

선행연구에서 사용된 독립변수는 연구자 또는 방법론 상 참여자에 의해 주관적으로 도출되었고, 그 결과 물리적 특성 등 재개발 사업을 둘러싼 여러 여건 중 일부만을 대표한다는 한계를 갖는다. 이러한 문제를 극복하기 위하여 이 연구에서는 모형에 활용할 독립변수를 재개발구역의 입지적 측면, 인구·사회적 측면으로 구분해 도출한다.

(1) 재개발구역의 입지적 측면

이호병(2009)은 입지선정을 ‘사업 결정자들에 의해 주거, 사무실 등의 입지와 관련하여 이루어지는 일련의 의사결정의 최종 결과로 볼 수 있다’라고 주장했다. 재개발사업의 추진 과정 또한 이에 부합한다. 재개발사업을 추진하기 위해서는 주요 단계별로 조합원 동의 또는 총회의 결의가 필요하며³³⁾ 연구의 대상인 주택정비형 재개발사업의 경우 그 결과로써 재개발구역에 주거시설이 건설되기 때문이다. 이에, 재개발구역의 입지적 측면 특성을 재개발사업 기간에 영향을 미칠 수 있는 독립변수로 고려할 수 있다. 구체적으로, 재개발구역의 입지적 측면을 위치적·부지적 측면으로 각각 구분하여 독립변수를 도출한다. 위치적 측면의 요인은 해당 부지에서 일어날 것

33) 조합이 사업시행자인 경우에만 그러하다.

으로 기대되는 활동을 지원하는 자원과의 접근성을, 부지적 측면은 특정 부지가 가진 모든 형태의 고유한 성질을 의미한다³⁴⁾.

(2) 재개발구역의 인구·사회적 측면

재개발구역의 입지적 특성만을 독립변수 선정의 유일한 기준으로 삼기에는 부족함이 있는데, 그 이유는 재개발사업의 각 단계에서 동의 및 총회 의결을 하는 주체는 결국 사람이기 때문이다. 즉, 같은 재개발사업에 대한 의사결정 과정에서도 의사결정을 내리는 개인에 따라 그 결과는 달라질 수 있다. 2006년 수행된 경기개발연구원의 연구에서는 입지선정 주체가 가진 특성에 따라 입지선정 과정에서 이들이 내리는 의사결정의 결과 또한 상이할 수 있음을 밝히고 있다³⁵⁾. 경기개발연구원(2006)은 “연구의 대상이 국민임대주택 입주민으로서, 저소득층이었음을 감안할 때 주거 소요비용이 입지선택의 주요인으로 작용한 것”이라고 밝혔다. 이는 의사결정 주체의 개인 특성 및 사회적 지위가 이들의 의사결정에도 영향을 미침을 함의한다.

따라서 이 연구에서는 재개발구역의 인구·사회적 측면에서 독립

34) 입지특성과 관련하여 Laulajainen and Stanford(1995: 16)는 입지에는 위치(situation)와 부지(site)라는 두 가지 측면이 있다고 보았다. 위치적 측면이란 접근성으로서 주택의 경우 근무하는 직장과의 접근성, 통학하는 학교와의 접근성 혹은 생활에 필요한 편의시설과의 접근성 등을 의미한다. 부지 요소는 특정한 필지의 물리적 특성과 관련된 사항으로 필지의 규모, 모양, 경사도, 배수 등이 포함된다(이호병, 2009). 이러한 입지요인을 고려하여 특정 경제활동을 위한 입지를 선택하는 과정을 입지선정으로 볼 수 있다.

35) 연구에서는 주민이 느끼는 주거 만족도가 이후 주거 입지선정에 영향을 미칠 것이라는 가정 하에 국민임대주택 주민을 대상으로 이들이 느끼는 종합만족도를 결정하는 요인을 찾았다. 그 결과 커뮤니티 관리 만족도나 종합주거만족도에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났고, 주거 소요비용, 접근성 만족도, 주거수준 만족도 순으로 나타났다.

변수를 추가로 도출한다. 인구·사회적 측면의 독립변수는 협의(狹義)로는 재개발구역 내 주민의 연령, 주거 형태 등을 의미한다. 그러나 이호병(2009)은 입지선정 중 지역선정을 위해 인구특성과 함께 지역의 성장특성이 고려된다고 주장하여 광의(廣義)에서 인구·사회적 측면의 독립변수를 고려할 필요성이 제기된다. 이에 이 연구에서는 지역의 성장특성에 주목한다. 지역의 성장특성은 다양한 관점에서 제시될 수 있으나 이 연구에서 산업연구원(2017)이 제시한 성장특성의 3대 구조 중 인구, 산업에 주목한다³⁶⁾³⁷⁾. 즉, 산업연구원(2017)이 제시한 성장특성의 구조인 인구 및 산업과 관련하여 재개발사업 기간에 영향을 미칠 수 있는 독립변수를 추가로 도출하는 것이다. 전체 종사자 중 상용근로자 비율 등이 그 예가 될 수 있다.

2) 해석을 위한 조합원의 이중적 정체성 정의

통계적 추정 결과, 유의성이 밝혀진 변수를 이해하기 위한 관점으로 이 연구에서는 조합원의 이중적 정체성을 정의한다. 정체성이란 자신 내부에서 일관된 동일성을 유지하는 것과 다른 사람들과의 어떤 본질적인 특성을 지속적으로 공유하는 것 모두를 의미한다(Erikson, 1956). 정태연(2014)에 따르면 자아정체성은 개인정체성과 사회정체성으로 구분되는데 경제력·권력·외모 등 개인의 특성에 기반을 둔 것이 개인정체성이라면 개인이 속한 집단에 기반을 둔 인

36) 산업연구원(2017)은 초고성장 초고령지역의 성장 특성을 도출하기 위하여 인구, 산업, 공간을 3대 구조를 제시했다. 이호병(2009)이 제시한 인구특성 또한 산업연구원(2017)에 따르면 성장특성의 3대 구조 중 하나로 포함되므로, 이 연구에서는 인구특성을 성장특성의 하위 개념으로 보았다.

37) 다른 성장 특성으로는 공간이 있으나 공간과 관련한 변수는 이미 구역의 접도율 등 구역지정과 관련한 변수를 통해 충분히 다루어진바, 해당 변수를 고려하는 것은 이 연구에서만 차별점으로 다루지 않았다.

식은 사회정체성에 해당한다. 사회 정체성(social identity)은 사회적 집단에 소속되었다는 지각에 기반을 둔 자기 개념의 일부로(네이버 지식백과 심리학용어사전, 2014) 정의되기도 한다.

조합은 재개발사업을 시행하는 주체로서 단일법인 재개발사업에서 조합은 토지등소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의와 시장·군수 등의 인가를 통해 설립되는 법인으로 규정된다. 그러나 동시에 조합의 의사결정은 조합원의 총회 의결을 통해 이루어진다는 점에서 조합원 개인의 합(合)으로도 볼 수 있다. 이때 조합원이란 구역 내 토지등소유자로서 많은 경우 구역 내 주민이다.

따라서 재개발사업에서 조합원은 사업시행자인 법인의 구성원으로서 사회정체성과 오랜 기간 지역에 거주해온 거주민으로서 개인 정체성을 동시에 갖는다<표 9>. 두 측면의 정체성은 재개발사업의 각 추진 단계에서 어느 한쪽이 우세하거나 열세해지며 조합원의 의사결정 방향에 영향을 미칠 수 있다.

<표 9> 주민의 이중적 정체성

조합원의 이중적 정체성			
정체성 구분	개인정체성	+	사회정체성
역할	지역 주민		조합의 구성원
의사 표출 방법	총회 의결		의결 후 인가 신청
의사결정 기준	개인 이해		사업성
격(格)	개인		법인의 구성원

사업시행자인 조합의 구성원으로서 사회정체성이 조합원에게 강하게 작용할 때 조합원의 의사결정은 주로 사업의 수익성 여부에

의해 결정된다. 이 경우 개인적인 상황보다는 각 사업 계획 및 사업에 필요한 사안을 실행함으로써 많은 수익이 창출되는지, 사업비용은 줄일 수 있는지, 사업 추진 중 발생하는 각종 불확실성(risk)은 충분히 통제할 수 있는지 등 사업성과 관련한 사항이 의사결정의 기준이 된다. 그러나 조합원은 조합의 구성원이기 이전에 그곳에 오랜 기간 정주해온 주민으로서 개인정체성의 영향을 크게 받을 수도 있다. 이 경우 조합원은 개인의 주거 만족도, 생애 배경 등 개인적 상황에 의거에 의사를 결정한다.

이처럼 조합원이 갖는 이중적 정체성으로 인해 같은 재개발구역 내에서도 사업 각 단계의 추진 여부에 대한 조합원의 판단은 상이할 수 있다. 예컨대 높은 비례율이 산정되는 재개발구역에서 조합의 구성원으로써 사회정체성의 영향이 조합원이 크게 작용할 경우, 조합원은 사업성에 근거하여 사업 추진을 위한 각종 총회 결의에 쉽게 찬성하겠지만 주민으로서 개인정체성이 더 크게 작용할 경우 조합원은 사업성 외에 거주 지역에 대한 애착, 주거지 이전에 대한 부담 등의 이유로 총회 의결이 필요한 각종 계획 및 사안에 대하여 비협조적인 태도를 취할 수 있다. 그에 따라 해당 단계에서의 총회 의결이 무산될 수 있으며 재개발사업 전체 기간 또한 지연될 수 있는 것은 물론이다. 덧붙여, 재개발사업을 추진하는 전(全) 단계에 걸쳐 특정 정체성이 언제나 동일한 정도로 우세하지는 않을 것이므로, 총회 의결 시 조합원이 내리는 의사결정의 방향 및 강도는 각 단계에 따라 다를 수 있음을 유의해야한다. 이러한 이유로 정비사업 추진 기간의 영향 요인을 찾고자 하는 연구에서 조합원이 갖는 이중적 정체성을 고려하는 것이 필요하다.

3) 사업 기간에 대한 단계별 영향 요인 구분

<표 3>에서와 같이 재개발사업은 크게 구역 지정, 조합 설립, 사업시행인가, 관리처분계획, 착공, 준공에 이르는 각 단계를 거쳐 추진되며 도시정비법 및 지자체별 조례에서는 각 단계에 따라 추진되어야 하는 세부적인 내용을 규정하고 있다. 따라서 재개발구역이 가진 특성 중 재개발사업 추진에 동일하게 양의 영향을 미치는 요인이 있다 하여도, 각 요인이 사업이 추진되는 전체 기간 중 유의하게 영향을 미치는 단계는 제한적이며 상이하다.

연구의 대상인 서울시를 사례로, 재개발사업의 단계를 구역 지정, 조합 설립, 사업시행 인가, 관리처분계획 인가, 착공 및 준공 단계로 나누어 각 단계별로 유의하게 영향을 미칠 수 있는 요인을 도시정비법 및 「서울특별시도시및주거환경정비조례」에 근거하여 도출한 결과는 <표 10>과 같다.

<표 10> 사업 단계별 소요 기간에 영향을 미칠 수 있는 요인

구역 지정	노후·불량건축물의 수, 접도율, 과소필지 수, 정비구역의 면적, 호수밀도
조합 설립	구역 내 주민의 추진 의지, 구역 내 주민의 특성, 중심지와의 거리, 대중교통 접근성, 해당 입지의 정주 여건(병원, 학교, 녹지 등), 경제적 활력(종사자 수, 자영업 비율 등)
사업시행계획 인가	세입자의 수, 법정 용적률, 기존 주택의 특성, 구역 내 주민의 추진 의지, 구역 내 주민의 특성, 경제적 활력(종사자 수, 자영업 비율 등)
관리처분계획 인가	세입자의 수, 자영업자의 수, 해당 입지의 정주 여건(병원, 학교, 녹지 등), 경제적 활력(종사자 수, 자영업 비율 등)
착공	세입자의 수, 자영업자의 수

도시정비법 제16조제1항에서는 정비구역의 지정권자³⁸⁾를 제시하고 있으나 모든 정비구역이 지정권자의 의지에 따라 추진될 수 있는 것은 아니다. 서울의 경우 「서울특별시도시및주거환경정비조례」 제6조에 따르면 주택정비형 재개발구역으로 지정되기 위해서는 면적이 1만 제곱미터 이상이면서 호수밀도가 60이상이거나, 주택접도율 40% 이상, 또는 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40% 이상이어야 한다. 따라서 면적, 주택접도율, 과소필지의 수, 노후·불량 건축물의 수는 구역 지정 단계에서 해당 지역 내 재개발사업 추진 가능성을 판단할 수 있는 기준이 된다.

정비사업의 시행 주체가 될 조합을 설립하기 위해서는 조합설립추진위원회가 구성되어 시장·군수 등의 승인을 받아야 한다³⁹⁾. 추진위원회 구성에 대한 동의는 곧 조합 설립에 대한 동의로 인정되므로⁴⁰⁾⁴¹⁾ 추진위원회 구성 요건은 조합 설립에 영향을 미칠 수 있는 요인으로 볼 수 있다. 추진위원회를 구성하기 위해서는 추진위원장 및 운영 규정에 대하여 토지등소유자 과반의 동의가 필요하며⁴²⁾ 추진위원회가 조합을 설립하기 위해서는 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다⁴³⁾. 따라서 구역지정 이후 추진위원회 및 조합을 설립하는 단계

38) 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 함)는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 지정한다(도시정비법 제16조제1항).

39) 도시정비법 제31조제1항

40) 도시정비법 제31조제2항

41) 단, 조합설립인가 신청 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그렇지 않다(도시정비법 제31조제2항 단서).

42) 도시정비법 제31조제1항

43) 이와 함께 정관, 국토부령 및 시·도 조례로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다.

에서는 정비구역 내 주민의 추진 의지가 사업 추진 여부에 중요한 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다.

이 때 재개발사업에 대한 주민의 추진 의지는 결국 ‘현재 살고 있는 지역에서 건축물, 기반시설 등 주거 환경만을 개선하여 살고 싶은지’에 대한 대답에 달려 있다. 노후·불량 주거지를 철거하고 해당 입지에 새로운 주택을 건설하는 재개발사업의 특성 상 사업 후에도 주거지로서 해당 재개발구역의 입지 여건은 변하지 않기 때문이다. 이는 재개발구역의 주거지로서 입지 여건이 개발구역 내 주민의 사업 추진에 대한 찬반 여부 판단에 중요한 기준이 될 수 있음을 의미한다. 재개발구역 인근에 직장, 병원, 학교 등 생활과 밀접한 관련을 맺고 있는 시설이 위치하여 해당 재개발구역이 주거지로서 매력적인 입지를 갖고 있다면 구역 내 주민들은 사업 시행에 적극적인 태도를 취하게 되는 바, 사업 추진 주체인 조합을 설립하는 데에도 협조적일 것이다.

시장·군수 등 또는 토지주택공사 등을 제외한 사업시행자는 사업시행인가 신청 이전에 총회 의결을 거쳐야 한다. 토지등소유자가 20인 미만인 경우로서 토지등소유자가 직접 사업을 시행하려는 경우에도 사업시행계획을 신청하기 위해서는 신청 이전에 사업시행계획서에 대하여 토지등소유자 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의를 받아야하며 지정개발자가 사업을 시행하는 경우에도 토지등소유자의 과반수의 동의 및 토지면적의 2분의 1 이상의 동의가 필요하다⁴⁴⁾. 따라서 구역 내 토지등소유자의 사업 추진 의지는 사업시행계획 단계에서도 이전단계와 마찬가지로 사업 추진 여부에 중요하게 작용한다.

44) 도시정비법 제50조

한편 사업시행계획서에는 토지이용계획, 임시거주시설을 포함한 주민이주대책, 세입자의 주거 및 이주대책, 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획, 그 밖에 시·도 조례로 정하는 사항⁴⁵⁾ 등이 포함되어야 한다⁴⁶⁾. 따라서 이 단계에서는 토지이용계획 수립에 영향을 줄 수 있는 도시계획 규제와 인구 및 사회적 특성이 사업 추진에 영향을 미칠 수 있다.

사업시행계획 인가 이후에는 분양 공고 및 분양 신청이 이루어지며, 분양신청기간이 종료되면 사업시행자가 관리처분계획을 수립하여 시장·군수 등의 인가를 받아야 한다⁴⁷⁾. 관리처분계획에는 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가치, 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액 등 토지등소유자 및 세입자의 재산 또는 권리와 관한 내용이 포함된다⁴⁸⁾. 이 때 토지등소유자 및 세입자의 재산 또는 권리는 2인 이상의 감정평가 업자가 맡게 되어 토지등소유자 및 세입자가 판단한 재산 또는 권리의 가치와 실제 평가된 재산 또는 권리의 가치는 상이할 수 있다. 또한, 도시정비법 제 76조제1항제3조에서는 ‘현금 청산’에 대한 규정을 제시하고 있으나 현실에서 재개발사업 현금청산자의 종전자산 평가는 조합원과 달리 토지보상법을 준용하고 있어 사업으로 발생하는 개발이익이 배제되는 문제를 안고 있다(서울특별시, 2019b). 이렇다 보니 정비사업 현장에서는 손실보상과 관련한 갈등이 지속되고 있으며 관리처분계획 인가 단계에서 특히 재산 또는 권리의 가치 평가를 놓고 세입자와 조합, 비대위와 조합 간 극단적인 갈등 상황이 표출되기도

45) 시·도 조례로 정하는 사항에는 정비사업의 종류·명칭 및 시행기간, 정비구역의 위치 및 면적, 사업시행자의 성명 및 주소가 포함된다(도시정비법 시행령제47조).

46) 도시정비법 제52조

47) 도시정비법 제52조~제74조

48) 도시정비법 제52조~제74조제1항

한다⁴⁹⁾.

전술한 관리처분계획의 내용 및 수립 기준을 살펴볼 때, 관리처분단계에서는 손실보상과 관련한 재개발구역의 특성이 사업 추진에 유의한 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다. 주거이전 비용과 관련한 보상 문제를 야기할 수 있다는 점에서 세입자의 수를, 권리금 보전 및 영업 손실보상에 대하여 갈등을 야기할 수 있다는 점에서 자영업자의 수를 그 예로써 들 수 있다. 또한 병원, 학교, 녹지 등 해당 입지의 정주 여건이 구역 내 재산 및 권리의 가치에 영향 미친다는 점에서 관리처분단계에서 사업 추진에 유의한 영향을 미치는 변수로 나타날 수 있다.

사업시행자는 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거해야한다⁵⁰⁾. 이후 「주택법」 및 「건축법」에서 제시하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자 및 해당 허가권자에게 공사계획을 신고, 공사의 시작을 신고하는 것으로 착공이 시작된다. 착공은 관리처분계획의 총회 의결을 득한 이후 이루어지나, 조합원으로서 총회 의결에 참여하지 못한 기존 주택·상가 세입자의 반발이 여전히 존재할 수 있다.

김성연 외(2011)는 2004년 1월부터 2010년 4월까지의 관련 일간지 기사를 종합적으로 검토하여 주택재개발사업의 각 단계별로 발생한 갈등의 원인을 <표 11>과 같이 제시하였다. 각 단계별로 높은 빈도로 발생한 갈등 원인은 도시정비법을 근거로 각 사업 단계별

49) 이와 관련하여 「서울시, 정비사업 손실보상 사례조사 및 제도개선 추진」 보도자료(2019.04.02)에서도 정비사업 현장에서 ‘적정한 보상기준에 대해 주민과 소통할 창구가 없어 현장에서 브로커가 활동하는 등 빈번한 갈등이 존재’ 하였으며 ‘조합장이 조합원의 동의 없이 세입자에게 추가로 보상하고자 할 경우, 배임 등 혐의로 고발당할 우려가 있어 이를 적용하는 것이 어렵다’ 는 내용을 찾을 수 있다.

50) 도시정비법 제81조제2항

사업 추진에 영향을 미칠 수 있는 재개발구역의 특성을 제시한 <표 11>과 유사했다⁵¹⁾.

<표 11> 주택재개발사업 단계별 갈등 원인

사업단계(건, %)	세부 사업단계(건, %)	갈등원인	빈도
사업계획 (27, 13.4)	도시·주거환경정비기 본계획 수립 (7, 3.5)	부동산 투기 발생(지분조개기 등)	6
	정비구역 지정 (20, 9.9)	지역 노후도 기준 미비로 지정 취소 요구	8
		주민 의견수렴 및 합의 부재	5
사업준비 (72, 35.8)	추진위원회 승인 (22, 10.9)	조합장 후보의 비리	7
		주민분열로 조합설립지연	6
	조합설립 인가 (50, 24.9)	조합 비리	22
		동의서 징구 유효성 여부	19
사업시행 (96, 47.8)	사업시행 인가 (34, 16.9)	세입자 대책 부족	8
		주거이전대책 미흡	7
		기부채납, 용적률 적용 분쟁	7
	관리처분계획 인가 (43, 21.4)	보상분쟁	11
		추가 부담금 과다	10
		감정평가 불신	8
		보상기준일(이주대책 기준일) 분쟁	8
	이주, 철거, 착공 (5, 2.5)	세입자 강제철거	4
사업완료 (6, 3.0)	사업시행 전 과정 (14, 7.0)	조합에 대한 불신	10
	준공인가 (2, 1.0)		
	청산 (4, 2.0)	청산에 따른 분쟁	3
합 계			201

자료 : 김성연 외(2011)가 주요 일간지 기사(2004.1~2010.4), 김정호(2001), 박환용(2001), 홍인옥(2004), 강세진 외(2007), 박환용·김호권(2007), 서울시정개발연구원(2007), 조병인 외(2008), 이주원(2009), 남진(2009), 송기백(2010)에서 발췌하여 재구성한 것을 본 연구에서 재인용하여 재구성

51) 본 연구에서는 지면 관계상 원문의 표에 기재된 갈등 원인 중 각 사업 단계별로 발생 빈도가 높았던 갈등 원인만을 <표 11>에 실었다. 원문의 표에서 음영으로 표시한 갈등 원인을 ‘발생 빈도가 높았던 갈등 원인’으로 보았다.

2. 변수 설정 및 자료 구축

1) 변수 설정

(1) 종속변수 : 재개발사업 단계별 추진 기간

주택재개발사업은 다수당사자의 이해관계가 얽혀 있고, 정비계획 수립 및 정비구역 지정부터 이전고시 및 청산까지 계속되는 일련의 절차를 거치도록 되어 있어 하나의 절차가 종료되어야 다음 절차가 진행된다⁵²⁾. 각 사업단계에 따라 검토되는 내용 및 다음 단계로 넘어가기 위한 요건이 상이하다. 따라서 이 연구에서는 종속변수로서 재개발사업 전체의 기간이 아닌 각 단계별 기간을 고려한다. 이도길 외(2010)의 연구에서도 저자는 전체 사업 시행기간을 가지고 재개발사업 추진의 결정 요인을 분석하는 것에 문제의 소지가 있음을 주장했다.

재개발사업의 단계를 구분할 시에는 재개발사업 추진 중 필요한 총회 의결의 내용 및 도시정비법 상 사업시행자에게 요구되는 내용을 근거로 하였다. 이를 통해 이 연구에서는 재개발사업의 단계를 구역지정~조합설립인가, 조합설립인가~사업시행계획인가, 사업시행계획인가~관리처분계획인가, 관리처분계획인가~착공 단계로 구분했다. 착공 이후 준공, 소유권 이전 등의 단계는 연구에서 주목한 입지 또는 인구·사회적 특성보다 구역 면적 및 시공 난이도 등에 의해 영향을 더 많이 받을 것이라고 판단했기 때문에 종속변수로서 고려하지 않았다. 각 단계별 소요 기간은 앞서 선정한 정비구

52) “「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업의 관리처분계획 인가 고시일 전 분양신청 철회 가능 여부”, 법률신문 법령해석, 수정일 미상, 2019.03.23. 접속

역지정일, 조합설립인가일, 사업시행계획인가일, 관리처분계획인가일, 사업 착공일을 기준으로 산정하였다.

<그림 3> 재개발사업 기간 구분 및 각 단계별 정의



(2) 독립변수

독립변수는 선행연구에서 유의성이 밝혀진 일부 변수와 더불어 이 연구에서 분석의 관점으로 제시한 입지이론, 지역의 성장 특성, 조합원의 이중적 정체성을 고려하여 선정한다. 구체적으로, Laulajainen and Stanfford(1995:16)이 제시한 입지의 두 측면을 고려해 입지적 차원에서 독립변수를 추가하였으며 지역의 성장특성 및 조합원의 이중적 정체성을 고려하여 인구·사회적 차원에서 독립변수를 추가하였다. 이로써 연구에서 다루는 독립변수를 재개발구역의 입지적 특성, 인구·사회적 특성으로 구분할 수 있다.

① 입지적 특성 : 부지적 측면

Laulajainen and Stanfford(1995:16)은 입지를 부지적 측면과 위치적 측면으로 구분했다. 선행연구에서는 정비구역의 부지적 측면을 직접적으로 언급하지는 않았으나 정비구역의 물리적 특성 등 부지적 측면에 포함되는 변수를 연구의 독립변수로서 다수 고려하고 있었다. 이 연구에서는 선행연구에서 정비사업의 추진 요인으로써

유의하게 밝힌 변수 중 부지적 측면에 포함되는 변수를 독립변수로 선정했다.

▷ 구역 면적

구역 면적은 재개발구역의 면적을 면적 제곱미터 단위로 표현한 것으로써, 해당 재개발구역에서 일어나는 다양한 현상과도 연계된다. 예컨대, 재개발구역의 면적이 넓은 경우 분양 시 선호도가 높은 대단지 아파트의 조성이 가능하여, 높은 분양가를 책정할 수 있는바, 구역 면적이 재개발사업의 추진 기제가 될 것이라고 예상할 수 있다. 그러나 재개발구역의 면적이 넓으면 사업 구역 내 주민, 상인 등 다양한 주체가 포함되어 이해관계가 복잡해지는바, 보상과 관련한 갈등이 발생할 가능성이 커진다. 따라서 재개발구역의 면적은 세대수 및 사업비와 관련되어 사업 기간 전체에 음의 영향 또는 양의 영향을 미칠 수 있는 변수가 된다.

▷ 최고층수

재개발구역에서 건설하는 아파트의 최고층수가 높을 시 사업을 통해 더 많은 가구가 공급될 수 있다. 이를 통해 재개발 아파트⁵³⁾의 일반분양분이 증가하여 더 많은 분양 수익을 창출하는바, 최고층수는 사업성을 높이는 기제로 작용한다. 이 경우 사업 추진에 대한 유인이 생겨 사업 기간이 단축된다. 결국 수익성이 높은 사업지구일수록 건설업자가 적극적으로 참여하게 되어 사업기간이 단축될 수 있다(김호철, 1997).

최근에는 기부채납 및 임대주택 건설을 통해 용적률을 추가로

53) 재개발사업으로 건설된 아파트를 의미한다.

확보하거나 결합개발 제도를 활용하여 사업지구 간 용적률을 교환하는 사례 또한 증가하고 있다. 이 경우 상한 용적률은 증가되어 건축 가능한 최고층수 또한 증가하지만 관련 내용을 협의하기 위한 기간이 추가로 소요될 수 있다. 따라서 재개발 아파트의 최고층수는 사업 기간을 장기화하는 요인이 될 수 있다. 용적률이 아닌 최고층수를 사업성과 관련한 독립변수로 고려한 이유는 사업에 대한 주민 및 대중의 인식을 고려했기 때문이다. 용적률은 대지면적 대비 건축물 연면적 비율로 숫자로 표현된다. 따라서 용적률만으로는 직관적으로 층수, 단지의 규모 등을 알 수 없어 조합원 및 주택 수요자에게 추가적인 정보의 탐색을 요한다. 아파트의 규모 및 외형이 용적률이 아닌 층수를 통해 쉽게 인지된다는 것은 ‘OO층 랜드마크’와 같은 분양 광고 사례에서도 알 수 있다. 따라서 이 연구에서는 최고층수가 의사결정 주체인 조합원 및 분양 대상자인 주택 수요자에게 더욱 직관적으로 이해된다는 점에서 용적률이 아닌 최고층수를 독립 변수로 삼았다.

▷ 과소필지율, 접도율, 노후·불량 건축물 비율, 호수밀도

재개발사업이 추진될 수 있게 하는 큰 기제 중 하나인 사업성의 관점에서 보면, 재개발구역의 현재 가치가 낮을수록, 사업을 통해 창출할 수 있는 가치 상승의 폭은 커진다. 따라서 재개발사업 이전, 재개발구역의 가치가 낮을수록 사업 추진에 대한 유인이 발생한다. 재개발구역의 개발 후 가치 대비 개발 이전 낮은 가치는 구역 내에 건축물 및 정비기반시설의 물리적 열악성을 통해 파악할 수 있다. 사업 후에 재개발구역의 입지는 변하지 않으므로 기존 건축물 및 정비기반시설은 철거되고 신축되기 때문이다. 이

연구에서는 재개발구역의 물리적 열악성을 파악하기 위하여 정비 계획 수립대상 구역지정 요건의 네 가지 지표⁵⁴⁾를 독립변수로서 선정한다. 정비(예정)구역의 과소필지율⁵⁵⁾⁵⁶⁾, 점도율⁵⁷⁾, 노후·불량 건축물 비율⁵⁸⁾, 호수밀도⁵⁹⁾가 그것이다.

▷ 인접·유사단지 매매가

구역지정 당시 인접·유사단지 매매가는 해당 지역의 주거 생활 매력도를 보여주는 지표로서 분양 시 분양 주택에 대한 가치를 높여 그 지역에서의 정비사업 추동력을 보여줄 수 있을 것으로 판단했다. 이에 이 연구에서는 연구 대상 정비구역의 구역지정 당시, 연구 대상 재개발구역의 ‘인접·인접·유사단지’의 3.3m² 당 매매 가격을 독립변수로 고려한다. ‘인접·인접·유사단지’란 연구대상 재개발구역

-
- 54) 재개발사업의 구역지정 요건은 호수밀도(가구당 밀집도), 주택점도율(재개발, 재건축 계획 구역 내에 4미터 이상의 도로에 접한 건축물의 총 수를 구역 내의 건축물 총수로 나눈 백분율), 과소필지(소규모 토지) 비율, 노후도의 네 가지 중 2개를 충족하여야 하는 것으로 규정되어 있다(서울정보소통광장, 2019).
- 55) 2012년 1월 5일 「서울특별시도시및주거환경정비조례」가 개정되기 이전에는 주택재개발구역의 요건 중 하나로 부정형 또는 세장형 필지 수에 관한 요건이 존재했다. 이후 2012년 1월 5일 조례가 개정되며 부정형 세장형 필지에 대한 용어가 삭제되었다. 따라서 조례 개정 이전에 구역 지정된 곳은 과소필지, 부정형 필지를 따로 추산하여 정비구역 신청 조서에 기재했다. 그러나 개정 이전 조례에서도 과소필지 또는 부정형 또는 세장형 필지 모두를 포함해서 구역 지정을 위해 필요한 요건은 50퍼센트 이상이라고 제시하고 있어 각각을 구분하는 것이 의미가 있지 않으며 조례 개정 이후의 구역에서는 각각을 구분할 수도 없다. 따라서 용어는 과소필지율로 통일한다.
- 56) 토지면적이 90제곱미터 미만인 토지의 비율을 말한다.
- 57) 「서울특별시도시및주거환경정비조례」에서는 폭 4미터 이상 도로에 길이 4미터 이상 접한 대지상의 건축물 총수를 정비구역 안의 건축물 총수로 나눈 비율로 정의한다(서울도시계획포털, 연도 미상).
- 58) 노후화 등으로 인해 안전사고의 우려가 있거나 주거지로서의 기능이 어려워 정비가 필요한 건축물을 말하며 도시정비법 시행령 제2조에서는 노후·불량 건축물의 범위를 열거하고 있다.
- 59) 「서울특별시도시및주거환경정비조례」에서는 호수밀도를 건축물이 밀집되어 있는 정도를 나타내는 지표로서 정비구역 면적 1헥타르 당 건축되어 있는 건축물의 동수로 정의하고 있다.

과 직선거리 상 가장 가깝게 위치한 아파트 단지로, 나홀로 아파트는 고려 대상에서 제외했다. 이러한 기준으로 둘 이상의 단지가 결합할 경우 세대수가 유사한 단지, 준공 시점이 인접한 단지, 같은 행정동 내 위치한 단지, 같은 생활권 내 단지⁶⁰⁾를 우선 고려하였다. 또한 노후화에 따른 감가상각의 영향을 고려하여 연구 대상 구역의 구역지정일로부터 준공된 지 10년 이상 경과한 단지는 고려 대상에서 제외하였다.

② 입지적 특성 : 위치적 측면

위치적 측면의 변수로는 김동현·김세용(2011)의 연구에서 언급된 기반시설(공공·편익시설)과 교통시설 관련 변수를 우선 선정하였다. 이 연구의 대상인 재개발사업은 주로 주거지 정비의 일환으로 추진되는 만큼 해당 문헌에서 언급한 기반시설(공공·편익시설)은 이 연구에서 ‘주거 활동에 필요한 기반시설(공공·편익시설)’로 해석할 수 있다.

▷ 학교 도보거리

한국감정원(2019)에 따르면 2019년 1월부터 5월까지 매월 서울 아파트 매입자 연령대별 거래 건수는 40대에서 가장 많았으며 30대가 그 뒤를 이었다⁶¹⁾. 이 나이대의 가구주는 초등학교 아이들을 두고 있는 경우가 많다. 따라서 주택 수요자는 초등학교 자녀의

60) 예컨대 은평구에 위치한 불광5구역은 직선거리상 서대문구에 위치한 삼성아파트가 가장 가까웠으나 해당 단지는 백련산 건너에 위치하여 사실상 연구 대상 구역과 동일 생활권에 속하는 것으로 보기 어려웠다. 이 경우 직선거리 상 가장 가깝지는 않으나 동일 생활권 내에 위치한 녹번역 대림아파트를 대상으로 삼았다.

61) “아파트 매매 거래 현황 월별 거래주체별”, 한국감정원 부동산통계정보, 수정일 미상, 2019.06.10. 접속. <http://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>

안전한 통학 거리를 확보하기 위해 초등학교와 인접한 주택을 선호한다. 경기개발연구원(2006)의 연구에서도 접근성에 대한 만족도는 종합주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며 이때 접근의 대상으로는 직장, 학교/학원, 쇼핑시설 등의 시설이 고려되었다. 이 연구에서 초등학교와의 접근성은 재개발구역과 통학 초등학교와의 보도거리로 측정하였다.

▷ 학업 성취도

학업 성취도는 연구 대상 재개발구역이 속한 학군 내에서 연구 대상 재개발구역과 가장 인접한 3개 중학교를 선정 한 후, 각 학교의 2011년 국가수준 학업성취도평가 결과상 종합 부문 보통 이상 학력 비율을 합산해 자료를 구축했다. 학생의 학년이 올라갈수록 대학 입시가 가까워지며 학업에 대한 부담은 더욱 커지는데, 그 결과 초등학교 진학 시와 달리 중학교, 고등학교 진학 시에는 학업 성취도가 우수한 중학교, 고등학교에 진학 수요가 집중된다. 서울 시내 중학교 신입생을 배정하는 방식은 거주지를 기반으로 전산 추천하는 방식을 따르고 있어 학업 성취도가 높은 학교의 학군에 속하는 지역의 주택이 주택 수요자에게 선호된다.

▷ 지하철역 도보거리

교통과 관련한 접근성은 가장 가까운 지하철역과의 도보거리를 통해 측정했다. 서울특별시(2018a)에 따르면 2017년 하루 평균 서울 지하철 이용객은 798만 3000명으로, 이는 서울 전체 인구 977만여 명의 약 81%다. 그만큼 지하철역과의 접근성은 교통 편의를 제공하는 입지변수라고 판단했다. 지하철 접근성을 측정하고

자 한 연구는 홍성조 외(2011)의 연구에서 시도된 바 있다. 당시 연구에서는 지하철역 접근성을 측정하기 위해 각 주거단지의 입지 행정동별로 지하철역 개수를 측정하였는데 이러한 방식으로는 지하철역에 대해 시민들이 체감하는 이용편의를 제대로 산정할 수 없다. 같은 지하철역과 재개발구역이 같은 행정동 내에 있어도 거리가 먼 경우 지하철역 접근성이 열악한 것으로 볼 수 있으며, 행정동 계(界)를 맞대고 지하철역과 재개발구역이 위치한 경우 해당 재개발구역은 연결한 지하철역으로부터 교통 편의를 제공받게 됨에도 재개발구역의 교통 접근성은 열악한 것으로 측정될 수 있기 때문이다. 이 연구에서 택한 교통시설 접근성 측정 방법은 이러한 한계를 극복한 것이다.

▷ 고용중심지 도달 시간

그밖에 위치(situation)적 특성의 정의를 고려하여 연구자 자의로 3대 고용중심지⁶²⁾ 도달 시간을 독립변수로 설정했다. 연구에서는 시민들이 가장 짧은 시간이 소요되는 고용중심지로 출·퇴근한다는 전제 하에 각 정비구역별 3대 고용중심지로의 소요 시간 중 최솟값을 해당 재개발구역의 고용중심지 도달 시간 변수로 선정했다. 이 때 이용 수단으로는 자가용을 가정했다. 자가용 경로는 대중교통 이용 시의 경로와 달리 목적지로의 우회가 비교적 적은 편이며 간선도로를 주로 이용한다. 따라서 주요 도로 접근성 및 고용중심지와 물리적 접근성을 동시에 파악할 수 있을 것으로 기대한다. 각 고용중심지의 측정 지점은 CBD의 경우 1호선 종각역으로, YBD의 경

62) 이 때 서울시 내 고용 중심지란 2030 서울 플랜에 발표된 3대 광역중심인 서울 종로, 여의도, 강남 일대를 일컫는다.

우 9호선 여의도역으로, GBD의 경우 2호선 강남역으로 선정하였다.

③ 인구·사회적 특성

사회정체성을 강하게 받는 조합원은 시행 주체인 조합의 구성원으로서 사업성을 기준으로 재개발사업에 대한 의사결정을 수행하며 이는 선행 연구에서 주로 비례율, 용적률과 같은 변수를 통해 다수 측정된 바 있다. 그러나 전술한대로 다양한 생애 배경을 가진 개인으로서 개인정체성의 영향을 받는 조합원의 의사결정 요인은 그간 연구에서 비중 있게 고려되지 못하였다. 따라서 이 연구에서는 개인정체성의 영향을 받는 조합원의 의사결정 요인을 판단하기 위하여 재개발구역의 인구·사회적 측면의 변수를 독립변수로 고려하였다.

인구·사회적 특성의 변수의 예시는 양성돈 외(2010)의 연구에서 찾을 수 있다. 이를 고려하여, 본 연구에서는 먼저, 세입자 비율을 변수로 선정하였고, 산업연구원(2017)이 제시한 성장 특성의 구조인 산업과 인구를 고려하여 선정했다. 그 외 고령인구 비율 및 소형(임대) 건설 비율은 연구자 자의로 독립변수로 선정했다.

▷ 세입자 비율

세입자 비율 변수는 재개발구역 내 기존 가구 수 중 세입자수가 차지하는 비율을 의미한다. 세입자 비율을 독립변수로 선택한 이유는 두 가지다. 첫째, 관리처분계획의 내용에 세입자 이주대책이 포함되어야 하는데 세입자가 많은 지역에서는 세입자 보상비용이 증가하여 세입자 이주 대책이 사업성에도 영향을 미칠 수 있다고 보았기 때문이다. 둘째, 투기적 목적의 조합원일수록 해당 구역

에 직접 거주할 확률이 낮다고 판단했다. 한남3구역은 외지 투자인이 조합원의 70%로, 사업 진행이 원활하여, 조만간 사업시행인가와 함께 시공사 선정까지 가능할 것으로 예상된다(주택산업연구원, 2015). 이처럼 외지 투자인이 조합원으로 참여하는 경우 정비사업 추진에 협조적인데 이들은 주로 정비구역 내 주택을 임대하고 있다는 점에서 세입자 비율은 유의한 독립변수가 될 것으로 기대했다. 김호철(1997)의 연구에서는 이미 세입자 비율이 전체 사업 기간에 유의한 영향을 미치지 못한 것으로 밝혀졌다. 그러나 세입자 비율은 관리처분단계에서 세입자의 보상과 관련한 문제에 직접적으로 영향을 미친다는 점에서 사업 전체의 기간에 대해서는 유의하지 않을 수도 있다. 그러나, 세부 사업 단계에 따라서는 큰 영향을 미칠 수도 있을 것으로 예상한다.

▷ 자영업자 비율

서울연구원(2014b)의 연구에서는 근린생활시설을 포함하여 종전자산가치가 상대적으로 높은 건축물의 소유자는 정비구역의 해제를 요청하는 경향이 강하며 그 이유는 사업 추진에 따른 상가수입 손실을 우려했기 때문인 것으로 해석했다. 이러한 관점에서 이 연구에서는 자영업 비율을 변수로 선정한다. 자영업 비율 변수는 재개발구역이 소재한 동(洞)의 구역 지정 당시 전체 종사자수 대비 자영업자수를 의미한다. 자영업자란 근로자 1인 이상을 고용하고 있거나 자기 혼자 또는 1인 이상 파트너와 함께 사업을 하는 사람으로서⁶³⁾, 대부분 사업장을 직접 소유하기보다 건물주 등

63) “통계표준용어 및 지표”, 통계청 통계 이해, 수정일 미상, 2019.06.10. 접속. https://kostat.go.kr/understand/info/info_lge/1/detail_lang.action?bmode=detail_lang&pageNo=8&keyWord=0&cd=SL4203&sTt

에게 임차한다. 따라서 전체 종사자수 중 자영업자의 비율은 재개발구역 내 창출되는 안정적인 현금흐름 및 종전자산가치의 정도를 가늠할 수 있는 지표라고 생각했다. 종사자 중 자영업 비율이 높을 시 해당 구역 내 안정적인 임대 수입이 발생하고 그 결과 종전자산 가치가 높다고 볼 수 있기에, 자영업 비율은 사업 추진을 지연하는 요인이 될 것으로 예상된다.

▷ 상용근로자 비율

상용근로자 비율 변수는 재개발구역이 소재한 동(洞)의 구역 지정 당시 전체 종사자수 대비 상용종사자의 수를 의미한다. 상용근로자는 고용계약기간이 1년 이상인 임금근로자로서, 주로 전문과학기술, 보건복지사회 등 분야에 집중된다⁶⁴⁾. 임금 및 고용기간의 측면에서 고용 형태가 안정적이라는 점에서 고용의 질이 개선되고 있는 지표로도 볼 수 있다⁶⁵⁾. 서울연구원(2014a) 또한 실증연구를 통해 상용근로자가 임시·일용근로자에 비하여 시간당 평균임금이 약 두 배⁶⁶⁾이며 3대 사회보험 가입률도 양호함⁶⁷⁾을 밝혔다. 따라서 상용근로자는 주로 안정적으로 부가가치를 창출하는 사업체에 다수 존재하며 그 비율이 높다는 것은 해당 지역 내

64) “상용근로자수 1천만명 넘어”, 한겨레, 2010.07.15. 수정, 2019.06.03. 접속. http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/430554.html#csidx9803173cc1058269079dee5c26dfaa4

65) “상용근로자수 1천만명 넘어”, 한겨레, 2010.07.15. 수정, 2019.06.03. 접속. http://www.hani.co.kr/arti/economy/economy_general/430554.html#csidx9803173cc1058269079dee5c26dfaa4

66) 2012년 현재 서울 상용근로자 시간당 평균임금은 15,063원인 반면, 임시근로자는 7,947원, 일용근로자는 7,081원 수준(서울연구원, 2014a)

67) 2010년 현재 서울 상용근로자의 3대 사회보험 가입률은 90%를 상회. 그러나 임시직 가입률은 국민연금 25.4%, 건강보험 37.7%, 고용보험 25.8% 수준. 일용직은 국민연금 13.5%, 건강보험 30.7%, 고용보험 10.9% 수준으로 매우 저조(서울연구원, 2014a)

부가가치 창출액이 높은 것으로도 이해할 수 있다. 이러한 지역에서는 창출된 부가가치에 대해 승수효과를 기대할 수 있으며 창출된 부가가치는 지역 내 소비로 이어질 수 있다. 이 경우 전면 철거 방식의 주택재개발사업은 오히려 구역 내 경제적 활력을 저해하고 도시 기능을 주거 위주로 획일화한다는 점에서 해당 지역에서 사업을 추진하는 것에 대한 유인은 적을 것이다.

▷ 고령인구 비율

고령인구 비율 변수는 재개발구역이 소재한 동(洞)의 재개발구역 지정 당시 65세 이상 고령인구가 전체 인구에서 차지하는 비율을 의미한다. 고령인구 비율이 높을수록 재개발사업 기간이 지연될 것으로 예측했다. 서울시가 실시한 실태조사 결과에서도 해제요청 주민의 평균 연령이 추진요청 또는 기권 주민의 평균 연령보다 많은 것으로 나타났다. 서울연구원(2014b)의 주장에 따라 노인인구특성은 이사 또는 주택 개량 수요가 청장년층에 비해 낮고, 주택 개량을 위한 용자 등이 현실적으로 어려워 사업 추진에 부정적일 것으로 예상했다.

▷ 소형(임대) 건설 비율

소형(임대) 건설 비율 변수는 전체 건립 가구 수 중 소형(임대) 가구가 차지하는 비율을 의미한다. 도시정비법상 재개발 임대주택의 건립 비율은 30% 이내로 규정되나 시행령을 통해 그 구체적인 비율을 지방자치단체에서 정하도록 한다. 현행 행정규칙에 따르면 서울시 내 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수의 15퍼센트는 임대주택으로 건설하도록 의무화되어 있다⁶⁸⁾. 그 이상

의 임대주택 건설 분은 기부채납 완화용적률과 같은 용적률 인센티브의 수단으로 활용할 수 있다. 이처럼 법정 요건 이상 수준에서 정확한 임대 가구 건립수를 결정하는 주체는 용적률 인센티브 등 사업 계획을 고려하는 조합이라는 점에서 소형(임대)가구 건설 비율 변수는 인구·사회적 측면 변수로 고려했다. 소형(임대)가구 건설 비율은 일반적으로 일반분양 가구를 적게 하여 분양수익 및 사업성을 낮추는바, 사업의 지연 요인이라고 생각할 수 있다. 그러나 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률 시행령」에서 공공주택을 기부채납의 한 유형으로 제시하는 사례 및 공공기여로 공공주택을 확보하려는 전략(서울특별시, 2018b)에서도 알 수 있듯, 임대(소형)가구가 그에 상응하는 인센티브의 정도에 따라 사업성을 높여 사업 기간을 단축할 수 있다는 주장도 설득력을 갖는다.

(3) 통제변수

구역지정 연도 변수는 각 재개발구역이 지정된 연도를 의미한다. 부동산 관련 조세, 개발 부담금, 임대주택 비율 등 사업성에 영향을 미치는 각 변인(變因)은 정부 정책에 의해 크게 좌우된다. 연구의 시간적 범위의 시작 연도인 2000년 하반기에는 부동산 관련 규제 완화 대책, 지방건설 활성화 방안과 같은 부동산 경기를 부양하는

68) ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수(도시정비법(이하 “법”이라 한다) 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외한다)의 15퍼센트(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택(법 제54조제4항에 따라 공급되는 임대주택은 제외한다)으로 건설하여야 한다(「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조제3항).

정책이 시행됐다. 그러나 이후 정권에서는 종합부동산세를 도입하고⁶⁹⁾ 재건축 초과이익 환수제⁷⁰⁾를 도입, 수도권 전매제한 기간을 확대⁷¹⁾하는 등 주택정책의 방향이 활성화에서 안정화로 바뀌었다. 위축되었던 정비사업은 2008년에 다시 재건축 아파트 용적률을 최대 70% 확대하고 재건축 소형주택 및 임대주택 의무화 비율을 완화⁷²⁾하는 등의 조치로 활성화되었고 이듬해에는 재건축사업 임대주택 의무비율 폐지 법안이 국회를 통과하기에 이른다. 2010년대에 들어서는 재건축 연한이 단축되고 부동산 3법이 개정⁷³⁾되는 등 정비사업을 촉진하는 정책이 다수 시행되었다. 이처럼 부동산 관련 조세 및 노후주거지 정비 등 정비사업과 관련한 정책이 매년 발표되고 있으며 이에 따라 정비사업의 사업성 또한 큰 영향을 받는바, 각 정책이 정비사업 추진에 미치는 영향을 통제할 필요성이 생긴다. 이에 따라 이 연구에서는 구역지정 연도를 통제변수로 고려하였다.

이상의 변수를 정리하면 <표 12>와 같다.

69) 주택시장 안정 종합대책. 2003년 10월 29일 시행

70) 부동산종합대책. 2006년 3월 30일 시행

71) 부동산시장 안정화를 위한 제도 개편 방안. 2007년 1월 11일 시행

72) 재건축 규제 완화. 2008년 11월 3일 시행

73) 2014년 12월 29일 국회 본회의에서 통과된 주택법 개정안, 재건축 초과이익환수에 관한 법률 개정안, 도시 및 주거환경정비법 개정안을 의미함

<표 12> 연구에 사용한 변수

변수유형		변수 명	
종속변수		다중회귀모형	구간회귀모형
		구역지정~조합설립 소요기간(年) 조합설립~시행인가 소요기간(年) 시행인가~관리처분 소요기간(年) 관리처분~착공 소요기간(年)	구역지정일-조합설립인가일 조합설립인가일-사업시행계획인가일 사업시행계획인가일-관리처분계획인 가일 관리처분계획인가일-착공일
독 립 변 수	부지적 측면	구역 면적(m ²), 최고층수, 인접·유사단지 매매가, 호수밀도, 노후·불량 비율, 파소필지율, 접도율	
	위치적 측면	학교 도보거리, 학업 성취도, 고용중심지 소요 시간, 지하철역 도보거리	
	인구·사회 적 측면	소형(임대) 건설 비율, 세입자 비율, 상용근로 비율, 자영업 비율, 고령인구 비율	
통제변수		구역지정 연도	

2) 자료의 구축

서울시에서는 ‘서울정보소통광장(<https://opengov.seoul.go.kr/>)’을 통해 ‘정비사업 통계’를 발표한다. 발표 내용 중 ‘정비사업 추진 현황(19.3.)’자료를 근거로 연구의 대상이 될 주택정비형 재개발구역을 선정⁷⁴⁾하였다.

74) 사업유형이 주택정비형재개발사업이며, 2000년 이후 구역 지정된 재개발구역이 해당

자료원에서 제시하는 다양한 종류의 정비사업 중 주택정비형 재개발구역만을 연구의 대상으로 선정한 이유는 다음과 같다. 주거환경개선사업의 경우 도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역에만 지정된다는 점에서 사례 지역이 충분하지 않고, 재건축사업의 경우 재개발사업과 달리 이미 정비기반시설이 양호하며 공동주택이 밀집한 지역에서 추진된다는 점에서 사업의 각 단계별 소요 기간에 영향을 미치는 변수가 제한적일 것이라고 생각했기 때문이다. 뉴타운지구⁷⁵⁾와 재정비촉진지구⁷⁶⁾ 내에서 추진되는 재개발구역은 분석의 대상에서 제외하였는데 그 이유는 해당 정책효과로 인한 표본 특성 편향의 문제를 예방하기 위해서다⁷⁷⁾.

독립변수로서 재개발사업의 추진 기간에 영향을 미칠 것으로 예상한 변수는 각기 다른 자료원을 통해 취득했다. 재개발구역의 위치적 특성 및 부지적 특성과 관련한 변수 중 초등학교 도보거리와 관련한 자료는 ‘학구도안내서비스(<https://schoolzone.edumac.kr/gis/gis.do>)’에서, 학군 내 학업 성취도는 2011년 기준 국가수준 학업성취도 평가 결과에서, 고용중심지 및 지하철역 접근성 변수는 ‘다음지도(<http://map.daum.net>)’의 도보 길찾기 기능을 통해 확보했다. 인접·인접·유사단지의 가격 정보는 ‘다음부동산(<https://realty.daum>).

된다.

75) 뉴타운지구는 그 자체로는 법적근거가 없는 행정계획이며 재정비촉진지구는 뉴타운지구의 법적 근거가 되는 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에서 정의하는 법정계획이다(서울정보소통광장, 2019).

76) 2015년 6월부터 균형발전촉진지구는 “재정비촉진지구”로 명칭 변경됨

77) 뉴타운지구의 법정 용어인 ‘재정비촉진지구’는 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 광역적으로 계획하고 체계적으로 추진하기 위하여 지정된 지구(地區)로서 한 지구 내에 여러 재개발구역 또는 재건축구역이 지정된다. 이에 따라 재정비촉진지구 내의 각 재개발구역을 이 연구의 표본으로 선정할 시 해당 재개발구역이 속한 재정비촉진지구의 입지 특성이 과잉 추정되는 문제가 발생한다. 따라서 뉴타운지구와 재정타운지구와 재정비촉진지구 내 재개발구역은 연구의 대상에서 제외하였다.

net)’을 통해 구득했다. 해당 사이트에서는 각 아파트 단지의 단위면적당 매매 가격을 월 단위로 제공하여 연구 대상의 구역 지정 당시 인근·인접·유사단지의 단위면적 당 가격을 알 수 있었다. 그러나 해당 사이트의 정보는 국토교통부에서 제공하는 실거래가를 토대로 제공되어 실거래가 신고제도가 도입된 2006년 이전에 정비구역으로 지정된 연구 대상 구역의 경우, 그 인접·인접·유사단지의 단위면적당 가격을 이 방법을 통해 알 수 없다는 문제가 발생했다. 이 경우 해당 기능에서 제공하는 가장 오래된 매매 가격을 사용했다. 대부분 실거래가 신고제도가 도입된 2006년이었으며 세부 월별로는 차이가 있었다.

정비사업의 종속변수를 산정할 수 있는 각 사업 단계별 추진 일과 함께 부지적 특성과 관련한 변수 중 사업구역의 면적(m²), 임대(소형)주택 건설 비율 자료, 기존 가구 중 세입자 비율정보는 ‘정비사업 추진 현황(19.3.)’을 통해 확보했으며 자료에 누락 또는 잘못이 있는 있는 경우 ‘서울부동산정보광장(<http://land.seoul.go.kr/land>)’ 및 ‘서울특별시 고시·공고(https://spp.seoul.go.kr/main/news/news_notice.jsp)’에서 보완했다. 용적률 정보는 아파트 거래 및 정보 사이트인 ‘아파트리치’(<http://aptrich.com>)와 ‘호갱노노’(<https://hogangno.com>), ‘서울 부동산정보광장’(<http://land.seoul.go.kr/land>)에서 구득하였다. 착공 단계 이전에 있는 구역의 용적률은 서울 열린데이터광장에서 제공하는 ‘서울시 재개발 재건축 정비사업 현황’ 자료를 활용했다⁷⁸⁾. 한 자료원의 자료에 이상이 있는 경우 동일한 정보를

78) 그렇게 해서도 구할 수 없는 경우 각각 검색을 통해 정보를 찾았다. 신설1, 신길2구역이 그 사례다. 물론 사업시행계획에 이르지 않은 경우 사업시행과 관련한 용적률 등 각종 계획이 바뀔 수 있으므로 자료원에 따라 제시하는 구체적인 값은 달랐다. 이 연구에서는 연구의 시점과 가장 가까운 시점에 발표된 자료를 활용했다.

제공하는 타 자료원을 이용하여 해당 자료를 보완하였다. 동별 종사자수 및 상용직근로자 수, 자영업자 수는 통계청에서 제공하는 마이크로데이터서비스'(https://mdis.kostat.go.kr)를 통해 확보하였다⁷⁹⁾.

연구 대상인 일부 재개발구역의 세입자 비율은 자료원에서도 자료가 부재하였으며 구역지정과 관련한 4개 변수의 값은 구청에서 자료의 부존재를 통보해 자료를 구축할 수 없었다. 이에 결측값이 적은⁸⁰⁾ 세입자 비율 변수의 경우 소재 자치구의 평균값을 입력했으며 결측값의 수가 전체의 10%를 초과하는 4개 변수⁸¹⁾는 추정 값을 입력할 시 데이터 왜곡이 발생할 것을 우려하여 자료 보완 없이 중회귀분석 및 구간회귀분석을 별도로 실시하기로 한다.

동(洞)단위의 자료를 수집할 시에는 재개발구역의 구역지정 연도와 수집 자료의 기준 구역지정 연도가 일치하도록 했다. 또한, ‘정비사업 추진 현황(19.3.)’의 재개발구역 위치는 법정동을 기준으로 작성되어 있어, 주소 확인을 통해 행정동 단위의 주소를 확인, 행정동 단위로 자료를 집계하였다. 동(洞) 통·폐합, 동명 변경 등의 사유로 재개발구역 지정 당시의 행정동 이름이 현재와 다른 경우 구역지정 당시 행정동의 구분에 따라 자료를 수집⁸²⁾했으며, ‘정비사업 추진

79) 이상 과정을 통해 구축한 데이터 중 특기할만한 사항은 다음과 같다. 먼저, 성수전략1-4구역의 경우 네 구역 530,599m²가 함께 정비구역으로 지정되어 1개의 정비구역 지정 도서가 존재한다. 이에 따라 위 4개 구역에 해당하는 관측값은 같다. 또한, 연구 수행 시점인 현재(2019.5.1.) 연구 대상 정비구역의 대표 지번이 없는 경우가 있었는데 이 경우 다음지도에서 제공하는 기능 중 ‘유사한 주소 제공’ 기능을 통해 해당 기능에서 제공한 주소가 본래 검색한 대표 주소가 속한 재개발구역에 속한 경우 이 주소를 사용했다. 봉천4-1-2구역의 경우 봉천동 산 101-75번지, 봉천 14구역의 경우 봉천동 1-1번지, 고척4구역의 경우 고척동 148-2번지 주소를 사용한 것이 이에 해당한다.

80) 전체 162개 연구 대상재개발구역 중 금호13·금호14-1·돈암5·월계4·연희1구역의 세입자 비율 자료가 부재했다.

81) 과소필지율, 점도율, 노후·불량건축물비율, 호수밀도

82) 예컨대 성동구 금호2가동과 금호3가동은 2008년 8월 11일 금호2·3가 동으로 통합하

현황(19.3.)’에 기재된 위치가 두 개 이상인 경우, 현재 해당 사업으로 재개발 아파트의 소속 행정동을 기준으로 자료를 구축했다.

3. 분석 모형 소개

이 연구에서는 중회귀모형 및 구간회귀모형을 활용한다. 회귀분석은 하나의 변수(독립변수)를 이용하여 다른 변수(종속변수)의 값을 설명하거나 예측할 수 있는 모델을 가지고 데이터를 분석하는 것을 말한다(서성호 외, 2014). 이 때 독립변수의 수가 2개 이상이면 중회귀분석이라고 한다. 중회귀분석의 추론 절차는 관찰된 데이터의 관계를 선형 패턴으로 나타내주는 등식인 일반선형모델(general linear model; GLM)에서 파생된다(J, Song., et al., 2014). 이 연구에서는 독립변수와 종속변수 간 관계를 나타내는 회귀방정식을 아래와 같이 도출할 수 있다.

$$Y_1 = B_0 + B_1x_1 + \dots + B_{12}x_{12} \quad (1)$$

$$Y_2 = B_0 + B_1x_1 + \dots + B_{12}x_{12} \quad (2)$$

$$Y_3 = B_0 + B_1x_1 + \dots + B_{12}x_{12} \quad (3)$$

$$Y_4 = B_0 + B_1x_1 + \dots + B_{12}x_{12} \quad (4)$$

Y는 중회귀분석에 대한 종속변수로 각 정비사업 단계별 소요 일수를 의미한다. Y_1 은 구역지정~조합설립인가까지의 기간을, Y_2 는 조합설립~사업시행인가까지의 기간을, Y_3 은 사업시행인가~관리처분계획까지의 기간을, Y_4 는 관리처분계획~착공까지의 기간을 의미한다.

였으며 신당6동은 2013년 7월 20일 동화동으로 명칭이 바뀌었다.

다. 이하에서는 각 식에서 종속변수로 둔 Y 의 종류에 따라 식Y1~식Y4로 부른다. 예컨대, 식Y4는 관리처분계획인가일로부터 착공인가일까지의 소요기간을 종속변수로 둔 회귀식을 말한다. B_0 은 절편이며 B_n 은 회귀계수를 의미한다. <표 14>는 모형에 사용된 각 독립변수(X_n)를 설명한 것이다. ε 는 오류 값(error term)으로 추정치와 실제 관찰 값의 편차이다(J, Song., et al., 2014).

한편, 위와 같이 재개발사업의 각 소요 일수를 종속변수로 두고 중회귀분석을 실시할 시 표본 편향의 문제가 발생한다. 각 사업 단계별로 소요 일수를 산정하기 위해서는 해당 사업 단계가 완료된 상태여야 하는데, 연구의 대상에는 착공 이전의 단계에 있는 재개발구역 또한 다수 포함되기 때문이다. 이 경우 해당 재개발구역에서 현재 추진되는 단계의 소요 일수는 알 수 없는 문제가 생긴다. 예컨대, 현재 조합설립 후 사업시행계획을 수립하고 있는 재개발구역인 경우, 구역지정일로부터 조합설립까지의 소요 기간은 알 수 있지만, 사업시행계획인가일로부터 관리처분계획인가일까지의 소요 기간은 알 수 없다. 중회귀분석 시에는 종속변수에 반드시 값이 입력되어야 하므로 이러한 재개발구역은 현재 추진 중인 단계까지의 소요 일수 및 그 단계 이후의 소요일수를 종속변수로 두는 중회귀모형에서 분석 데이터로 포함되지 않는다. 이처럼 데이터의 측정값이나 관찰치가 부분적으로만 알려진 상태를 중도 절단(censoring)이라고 한다⁸³⁾.

이처럼 데이터의 측정값이 중도 절단되어 있을 시 토빗모형(Tobit Model)을 활용할 수 있다. 토빗모형은 Tobin(1958)에 의해

83) “중도절단”, 위키백과, 2014.12.17. 수정, 2019.06.05. 접속, <https://ko.wikipedia.org/wiki/%EC%A4%91%EB%8F%84%EC%A0%88%EB%8B%A8>

제안된 모형이며 종속변수의 관측 값이 연속으로 존재하나 절단이 있는 경우, 모두 음수가 아닌 경우에 사용될 수 있다. 토빗모형은 종속변수와 독립변수 간 인과성을 파악하고자 한다는 점에서 OLS 회귀모형과 공통점을 가지나 관측이 가능하지 않은 그룹의 관측치 또한 연구의 대상으로 포함할 수 있다는 점에서 OLS 회귀모형에 비해 편향(biased)의 문제를 보완할 수 있다. 김유선(2009) 또한 종속변수에 좌측 또는 우측 절단이 있을 경우에 대비해 OLS 회귀모형과 함께 토빗모형을 보조해 사용하였다.

토빗모형은 중도 절단된 데이터를 활용하는 모델을 광범위하게 지칭하는데 그중에서도 이 연구는 구간회귀모형(interval regression model)에 주목한다. 회귀분석에서 종속변수는 수 이외 구간의 형태를 띌 수도 있는데 이 경우 구간회귀모형이 유용한 방법론이 될 수 있다. Stata에서 구간회귀모형은 명령어 ‘intreg’로 추정할 수 있다. 이에 대해 Stata에서는 “‘intreg’는 종속변수가 점(point) 데이터, 간격(interval) 데이터 또는 절단(censored) 데이터일 때 활용할 수 있는 모델로 토빗모형을 일반화한 것”이라고 소개한다.

토빗모형에서는 종속변수 데이터를 depvar1(이하 “좌측값”), depvar2(이하 “우측값”)의 두 가지로 입력하게 된다. 이 연구에서는 각 사업 단계의 소요 기간을 알 수 있는 경우는 종속변수의 좌측값과 우측값을 해당 단계 소요 기간으로 동일하게 두었다. 그러나, 재개발구역 중 착공 이전 단계에 있는 구역은 아직 각 단계별 구분 시점에 도달하지 못한바, 이는 <그림 4>의 right-censored data의 형태를 나타낸다. 이 경우, 좌측값으로는 해당 단계 시점(始點)부터 ‘정비사업 추진 현황(19.3.)’ 자료의 기준일인 2019년 3월 31일까지의 소요 일수를 입력하였으며 우측값은 공백으로 두었다.

예컨대 한 재개발구역이 현재 사업시행계획을 수립하고 있는 경우 식Y1에서 구역지정일로부터 조합설립인가일까지의 소요 기간인 종속변수 Y_1 은 ‘(조합설립 단계 소요 일수, 조합 설립 단계 소요 일수)’의 형태로 좌측값과 우측값이 동일하게 입력되지만 식Y2에서 조합설립인가일로부터 사업시행계획인가일까지의 소요 기간인 종속변수 Y_2 는 (조합설립인가일~2019년3월31일까지의 소요 일수,)의 형태로 우측값은 빈 채 입력된다. 이처럼 결측값을 처리하는 것이 토빗모형이 가진 장점 중 하나이다.

<그림 4> Interval regression 사용 시 종속변수의 형태

Type of data		depvar1	depvar2
point data	$a = [a, a]$	a	a
interval data	$[a, b]$	a	b
left-censored data	$(-\text{inf}, b]$.	b
right-censored data	$[a, \text{inf})$	a	.

자료 : Stata, StataCorp(2013)

IV. 통계적 추정

1. 기술통계 및 현황 소개

1) 기술통계

이 연구에 활용한 자료의 기술통계치는 <표 13>과 같다.

<표 13> 중회귀분석에 사용된 종속변수의 기술통계

단위 : 연(年)

	평균	표준 편차	1분위수	3분위수	중앙값	최대	최소	자료 개수
구역~조합 ¹⁾	1.2	2.0	0.3	0.9	0.4	10.4	0.0	153
조합~사업 ²⁾	2.0	2.0	1.0	2.2	1.5	15.3	0.2	140
사업~관리 ³⁾	1.9	1.4	0.9	2.2	1.4	7.9	0.3	123
관리~착공 ⁴⁾	1.1	1.0	0.4	1.5	0.9	4.7	0.0	115

주 : 1) 구역지정~조합설립인가
 2) 조합설립인가~사업시행인가
 3) 사업시행인가~관리처분계획인가
 4) 관리처분계획인가~착공인가

먼저 중회귀분석의 종속변수로 활용된 각 재개발사업 단계별 소요 일수는 <표 13>과 같다. 재개발사업의 각 추진 단계별 평균값은 조합설립인가~사업시행계획인가, 사업시행계획인가~관리처분계획인가 단계에서 큰 것으로 나타났다. 사업시행계획 단계에서는 사업성을 결정지을 수 있는 건축계획, 기반시설계획 등이 확정되며, 관리

처분계획 단계에는 조합원의 자산가치가 확정되고 추가 분담금 등 실질적인 부담이 될 수 있는 사안들이 결정된다. 조합원의 실질적 이익과 손실이 결정되는 단계인 바, 두 단계의 소요 기간이 가장 긴 것으로 판단했다.

구간회귀모형의 종속변수는 전술한 방법에 따라 입력된다. <표 14>는 구간의 형태를 가진 종속변수의 좌측값, 우측값에 입력될 재개발사업 각 단계별 소요 기간의 기술통계를 보여준다.

<표 14> 구간회귀분석에 사용된 종속변수 좌측값의 기술통계

단위 : 일

	평균	1분위수	3분위수	중앙값	최대	최소	자료 개수	자료 개수
구역~조합 ¹⁾	586.04	941.19	98.00	410.00	164.00	3804.00	4.00	153
조합~사업 ²⁾	823.10	849.09	355.00	849.00	551.00	5589.00	32.00	140
사업~관리 ³⁾	765.51	734.38	328.25	905.25	532.50	4231.00	24.00	123
관리~착공 ⁴⁾	408.67	347.56	155.50	546.00	340.00	1715.00	4.00	115

주 : 1) 구역지정~조합설립인가
 2) 조합설립인가~사업시행인가
 3) 사업시행인가~관리처분계획인가
 4) 관리처분계획인가~착공인가

<표 15>는 연구에 활용된 독립변수 중 입지적 측면, 인구·사회적 측면과 관련한 독립변수의 기술통계치이며 <표 16>은 자료 결측의 이유로 별도로 분석을 실시한 4개 변수에 대한 기술통계치이다.

<표 15> 연구에 사용된 독립변수의 기술통계(n=162)

	평균	표준 편차	1분위수	3분위수	중앙값	최대	최소
구역지정 연도	2006.20	3.14	2005.00	2008.00	2007.00	2014.00	2000.00
소형(임대)건설 비율	12.51	8.30	0.00	17.53	17.06	27.36	0.00
세입자 비율	62.99	14.85	53.53	74.64	65.24	87.12	20.65
고령인구 비율	9.29	2.26	7.83	10.47	9.13	21.35	4.03
상용근로 비율	51.90	13.68	40.70	62.52	50.21	84.91	23.65
자영업 비율	26.29	10.43	18.75	32.59	26.90	49.52	5.45
고용중심지 소요 시간	26.99	9.42	21.00	32.00	26.00	67.00	6.00
지하철역 도보거리	759.92	398.86	500.50	917.75	691.50	2900.00	100.00
학교 도보거리	633.51	273.89	456.25	768.50	586.50	1500.00	47.00
학업 성취도	206.24	19.09	189.53	221.00	203.95	259.20	164.60
최고층수	20.35	7.45	15.00	24.00	20.00	50.00	4.00
인접·유사단지 매매가	1179.96	413.51	862.25	1430.75	1123.50	2661.00	466.00
구역 면적	43142.69	37381.40	18350.00	55512.25	31731.00	238851.00	4023.00

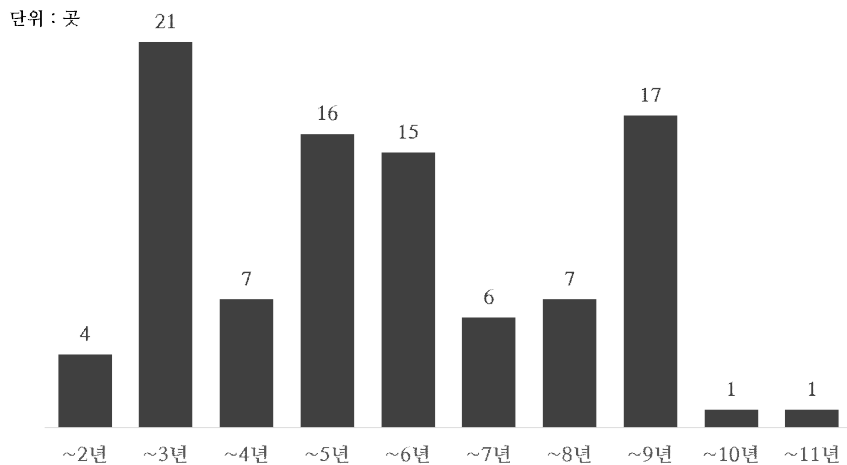
<표 16> 연구에 사용된 독립변수의 기술통계(n=102)

	평균	표준 편차	1분위 수	3분위 수	중앙값	최대	최소
접도율	35.88	15.64	26.10	44.24	34.64	78.83	1.28
파소필지율	50.24	21.23	37.32	62.65	50.56	92.56	4.80
노후·불량건축물 비율	71.93	16.45	63.20	81.64	72.11	100.00	15.09
호수밀도	75.95	28.96	62.56	81.83	72.77	222.00	24.05

2) 연구 대상 현황 소개

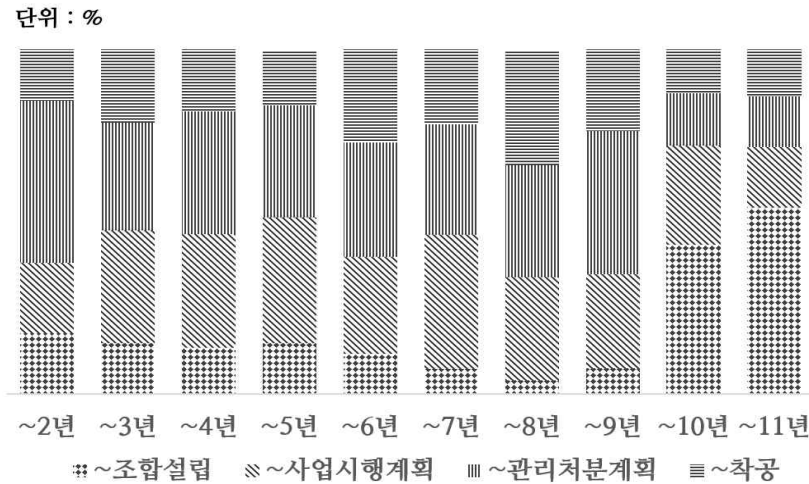
<그림 5>는 연구 대상 재개발구역 중 착공까지 완료된 재개발 구역을 대상으로 각 재개발구역이 구역지정에서부터 착공에 이르기 까지 소요된 총 기간을 연(年) 단위로 구분하여 표현한 그림이다. 사분위 간 범위는 3년~7년임으로 이를 근거로 8년 이상의 기간 동안 사업이 추진된 구역을 사업 ‘장기화 구역’으로 구분할 수 있다.

<그림 5> 연구 대상 재개발구역의 착공 단계까지 소요 연수 분포(N=115)



<그림 6>, <표 17>은 재개발사업의 각 단계가 전체 사업기간에 서 차지하는 비중을 전체 사업소요 연수별로 나타낸 결과이다. 사업 시행계획인가, 관리처분계획인가가 전체 사업 기간 중 차지하는 비중이 비슷한 가운데, 특히 사업이 10년 이상 소요된 구역에서는 조합설립까지의 소요 기간이 타 단계의 소요 기간에 비해 긴 것으로 나타났다.

<그림 6> 전체 사업기간 중 각 단계별 소요 기간이 차지하는 비중(전체 사업소요 연수별)(N=115)



<표 17> 사업 전체 기간별 각 단계 소요 일수 평균·비중(N=115)

단위 : 일

사업 기간	구역~조합 ¹⁾	%	조합~사업 ²⁾	%	사업~관리 ³⁾	%	관리~착공 ⁴⁾	%	최장기간
2년	91.00	17.53	105.75	20.37	244.50	47.09	78.00	15.02	관리처분
3년	138.05	14.58	311.62	32.91	294.48	31.10	202.67	21.41	사업시행
4년	170.04	13.28	423.81	33.10	455.96	35.61	230.44	18.00	관리처분
5년	234.75	14.71	581.50	36.43	522.44	32.73	257.50	16.13	사업시행
6년	229.13	11.65	554.00	28.16	652.20	33.15	531.87	27.04	관리처분
7년	170.00	7.08	936.17	38.98	772.17	32.15	523.17	21.78	사업시행
8년	107.43	3.94	813.71	29.88	886.43	32.55	916.00	33.63	착공
9년	236.24	7.30	884.35	27.32	1346.12	41.59	770.00	23.79	관리처분
10년	1684.00	43.29	1117.00	28.71	595.00	15.30	494.00	12.70	조합설립
11년	2265.00	54.02	738.00	17.60	616.00	14.69	574.00	13.69	조합설립

주 : 1) 구역지정~조합설립인가

2) 조합설립인가~사업시행인가

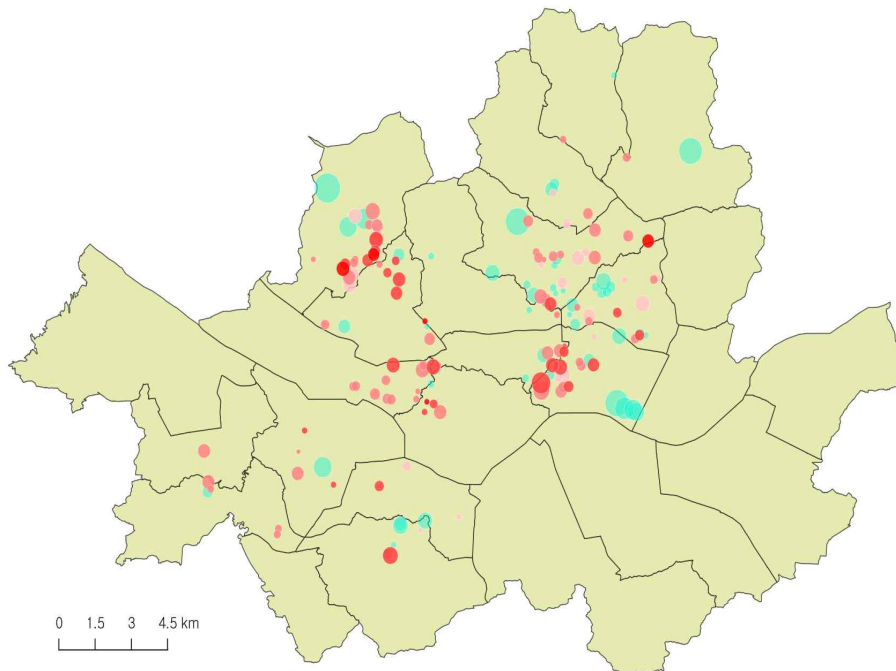
3) 사업시행인가~관리처분계획인가

4) 관리처분계획인가~착공인가

* 음영은 최장 단계가 차(次) 장기 단계보다 10%p 이상으로 유의하게 긴 경우임

QGIS 3.4.6을 활용하여 재개발구역의 면적을 원의 크기로, 사업 전체에 소요된 기간을 원의 색으로 나타내보면 결과는 <그림 7>과 같다. 파란 원은 사업이 아직 착공 단계에 이르지 못한 곳이며 붉은 색이 진할수록 재개발구역으로 지정되어 착공에 이르는 데에 오랜 시간이 소요된 재개발구역이다. <표 15>의 기술통계치에 따르면 연구 대상 재개발구역의 면적은 최소 4천여 제곱미터에서 최대 23만 여 제곱미터에 이르기까지 다양하게 분포한다. 연구 대상 재개발구역 중 착공단계에 이른 115곳의 착공단계까지 소요 일수 또한 최소 484일에서 최대 4193일로 다양했다. 소요 일수와 면적 사이에는 뚜렷한 관계가 관찰되지 않았다.

<그림 7> 연구 대상 구역의 공간적 분포



연구 대상 재개발구역의 공간적 분포를 살펴보면, 연구 대상 구역의 대부분은 강북 지역에 분포하고 있었으며 이 중 대부분이 고용중심지 중 CBD로부터 반경 약 8km 내의 동쪽과 서쪽 지역에 집중하고 있었다. 자치구별로는 성북구(28개), 성동구(23개), 은평구(21개) 순으로 많아 도심에서 지하철 소요 시간 기준 20분 이내에 접근할 수 있는 지역인 경우가 많았다. 또한 과거에 여러 사유로 주택이 밀집하여 오늘날 노후·불량 주택이 대규모로 밀집한 곳에서 재개발사업이 특히 활발하게 이루어지고 있음을 확인하였다.

2. 추정 결과

종속변수인 $Y_1 \sim Y_4$ 는 재개발사업의 각 단계인 구역지정·조합설립인가·사업시행계획인가·관리처분계획인가·착공 단계의 소요 기간을 의미한다. 전술한대로 중회귀분석과 구간회귀분석에서 입력되는 형태는 상이했다⁸⁴⁾. 또한, 각 표의 제목에서 i는 결측값이 전체 표본수의 10%를 초과한 변수인 과소필지율, 노후·불량건축물비율, 점도율, 호수밀도 변수를 제외하여 분석을 실시한 결과를, ii는 이 네 개 변수만을 독립변수로 둔 식의 분석 결과를 의미한다.

84) 이 연구에서는 중회귀분석과 구간회귀분석에서 종속변수의 값이 상이한 형태로 입력됨을 이해하는 것이 중요하다. 따라서 입력되는 종속변수 값에 대해 다시 한번 설명하면 다음과 같다. 종속변수는 재개발사업 각 단계의 소요 일수를 의미한다. 이는 중회귀분석에서는 각 단계별 소요 일수인 숫자 형태로 입력된다. 그러나, 구간회귀분석에서는 해당 단계가 완료된 연구 대상의 자료인 경우 좌측값과 우측값 모두 해당 단계의 소요 일수가 입력되며, 해당 단계가 완료되지 않은 연구 대상의 자료인 경우 좌측값에는 해당 단계가 시작된 날로부터 연구 기준일까지의 소요 일수를 입력하며 우측값은 입력되지 않는다.

1) 중회귀분석을 활용한 추정

먼저 중회귀분석을 활용한 추정 결과는 다음⁸⁵⁾과 같다.

<표 18> 식 Y_1 중회귀모형 결과-i (N=153)

			Coef.	P>t
통제 변수		구역지정 연도	0.07	0.29
독립 변수	인구·사회적 특성	소형(임대)건설비율	-0.05	0.01
		세입자 비율	0.01	0.38
		고령인구 비율	0.23	0.00
		상용근로 비율	-0.01	0.55
		자영업 비율	-0.02	0.49
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-0.01	0.45
		지하철역 도보거리	0.00	0.84
		학교 도보거리	0.00	0.63
		학업 성취도	-0.02	0.06
		최고층수	0.08	0.00
		인접·유사단지 매매가	0.00	0.34
		구역 면적	0.00	0.07

<표 19> 식 Y_1 중회귀모형 결과-ii (N=96)

			Coef.	P>t
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	0.01	0.61
		호수밀도	-0.03	0.01
		노후·불량비율	-0.01	0.42
		접도율	0.02	0.22

85) 추정 결과는 소수점 셋째 자리에서 반올림했다. 다만, 유의도를 나타내는 변수 중 연구 후반에서 해석을 덧붙이는 구간회귀분석의 결과, 중회귀분석의 결과 중 일부 변수에 대해서는 예외적으로 계수의 부호가 나타나는 소수점 아래 자리까지 표현했다.

<표 20> 식 Y_2 중회귀모형 결과-i (N=140)

		Coef.	P>t	
통제 변수		0.17	0.02	
독립 변수	인구· 사회적 특성	소형(임대)건설비율	-0.05	0.06
		세입자 비율	-0.01	0.61
		고령인구 비율	0.04	0.58
		상용근로 비율	0.01	0.71
		자영업 비율	-0.02	0.63
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-0.02	0.43
		지하철역 도보거리	0.00	0.00
		학교 도보거리	0.00	0.66
		학업 성취도	0.01	0.17
		최고층수	0.05	0.16
		인접·유사단지 매매가	0.00	0.15
		구역 면적	0.00	0.71

<표 21> 식 Y_2 중회귀모형 결과-ii (N=84)

			Coef.	P>t
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	-0.01	0.42
		호수밀도	0.02	0.16
		노후·불량비율	-0.02	0.23
		접도율	0.00	0.85

<표 22> 식 Y_3 중회귀모형 결과-i (N=123)

		Coef.	P>t	
통제 변수		구역지정 연도	0.23	0.00
독립 변수	인구· 사회적 특성	소형(임대)건설비율	-0.03	0.09
		세입자 비율	0.01	0.34
		고령인구 비율	0.11	0.07
		상용근로 비율	0.01	0.52
		자영업 비율	0.03	0.28
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-0.03	0.14
		지하철역 도보거리	0.00	0.58
		학교 도보거리	0.00	0.64
		학업 성취도	0.00	0.62
		최고층수	-0.02	0.47
		인접·유사단지 매매가	0.00	0.64
		구역 면적	0.00	0.02

<표 23> 식 Y_3 중회귀모형 결과-ii (N=69)

			Coef.	P>t
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	-0.01	0.41
		호수밀도	0.00	0.86
		노후·불량비율	-0.03	0.02
		접도율	-0.01	0.63

<표 24> 식 Y_4 중회귀모형 결과-i (N=115)

			Coef.	P>t
통제 변수		구역지정 연도	0.16	0.00
독립 변수	인구· 사회적 특성	소형(임대)건설비율	0.00	0.81
		세입자 비율	0.01	0.33
		고령인구 비율	0.09	0.01
		상용근로 비율	-0.02	0.19
		자영업 비율	-0.01	0.49
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	0.00	0.78
		지하철역 도보거리	0.00	0.94
		학교 도보거리	0.00	0.95
		학업 성취도	0.00	0.76
		최고층수	0.01	0.68
		인접·유사단지 매매가	0.00	0.60
		구역 면적	0.00	0.90

<표 25> 식 Y_4 중회귀모형 결과-ii (N=62)

			Coef.	P>t
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	0.00	0.90
		호수밀도	0.00	0.95
		노후·불량비율	-0.01	0.58
		접도율	0.02	0.07

중회귀모형을 사용해 재개발사업 기간에 영향을 미친 요인을 추정한 결과, 일부 요인은 재개발사업 전 기간에 걸쳐 비교적 유의한 영향을 미치고 있었으나 일부 요인의 유의성은 각 사업 단계별로 상이했다<표18>~<표 25>.

구체적으로, 구역지정 연도는 구역지정~조합설립단계를 제외한 모든 단계에서 양의 영향을 미치고 있었으며, 고령인구 비율은 사업시행인가 단계를 제외한 모든 단계에서 양의 영향을 미치고 있었다. 소형(임대)건설 비율은 착공 단계를 제외한 모든 단계에서 음의 방향으로 유의성을 나타냈다. 그 외 각 단계별로는 재개발 아파트의 최고층수가 높을수록 학업 성취도와 호수밀도는 낮을수록 조합설립까지의 기간이 지연되는 것으로 나타났으며, 지하철역과의 거리가 멀수록 사업시행계획 수립에 오랜 기간이 소요되는 것으로 나타났다. 또한 재개발구역 지정 요건 중에는 노후·불량 건축물 비율이 낮을수록 관리처분계획 수립이 단축되며 접도율이 높을수록 착공까지 소요되는 기간은 장기화되는 것으로 나타났다.

2) 구간회귀분석을 활용한 추정

Stata에서 'intreg'를 사용해 구간회귀분석을 실시한 결과는 다음과 같다. 구간회귀모형은 최우도추정을 이용하므로, 추정결과 도출된 회귀계수(Coef)를 바로 활용할 수 없으며 marginal effect 추정을 통해 독립변수 한 단위의 변화 당 종속변수의 변화량을 추정한다. <표 26>~<표 32>의 내용은 그 결과이다.

<표 26> 식 Y_1 구간회귀모형 결과-i (N=162)

Log likelihood		-1255.27		
		dy/dx	P> z	
통제 변수		구역지정 연도	70.51	0.01
독립 변수	인구· 사회적 특성	소형(임대)건설비율	-32.18	0.00
		세입자 비율	4.17	0.39
		고령인구 비율	110.29	0.00
		상용근로 비율	-20.88	0.03
		자영업 비율	-26.39	0.05
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-15.05	0.06
		지하철역 도보거리	0.10	0.58
		학교 도보거리	-0.02	0.92
		학업 성취도	-8.15	0.03
		최고층수	39.06	0.00
		인접·유사단지 매매가	-0.24	0.28
		구역 면적	0.00	0.14
Interval observations		153		
Right-censored observations		9		

<표 27> 식 Y_1 구간회귀모형 결과-ii (N=102)

Log likelihood			-807.97	
			dy/dx	P> z
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	1.68	0.74
		호수밀도	-4.58	0.27
		노후·불량비율	-0.29	0.97
		접도율	5.12	0.47
Interval observations			96	
Right-censored observations			6	

<표 28> 식 Y_2 구간회귀모형 결과-i (N=153)

Log likelihood		-1143.73		
		dy/dx	P> z	
통제 변수		구역지정 연도	78.94	0.01
독립 변수	인구·사회적 특성	소형(임대)건설비율	-20.80	0.03
		세입자 비율	-2.88	0.56
		고령인구 비율	8.58	0.79
		상용근로 비율	3.30	0.75
		자영업 비율	-12.74	0.35
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-5.42	0.53
		지하철역 도보거리	0.54	0.00
		학교 도보거리	0.21	0.41
		학업 성취도	8.04	0.04
		최고층수	21.29	0.11
		인접·유사단지 매매가	-0.45	0.06
		구역 면적	0.004	0.09
Interval observations		140		
Right-censored observations		13		

<표 29> 식 Y_2 구간회귀모형 결과-ii (N=96)

Log likelihood			-711.09075	
			dy/dx	P> z
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	-2.71	0.62
		호수밀도	-1.53	0.76
		노후·불량비율	3.00	0.68
		접도율	1.79	0.81
Interval observations			84	
Right-censored observations			12	

<표 30> 식 Y_3 구간회귀모형 결과-i (N=140)

Log likelihood		-260.23		
		dy/dx	P> z	
통제 변수		구역지정 연도	139.10	0.00
독립 변수	인구·사회적 특성	소형(임대)건설비율	-24.98	0.01
		세입자 비율	-3.45	0.46
		고령인구 비율	79.53	0.01
		상용근로 비율	4.64	0.61
		자영업 비율	8.84	0.47
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	2.05	0.80
		지하철역 도보거리	-0.03	0.88
		학교 도보거리	0.53	0.03
		학업 성취도	0.34	0.93
		최고층수	0.10	0.99
		인접·유사단지 매매가	-0.16	0.49
		구역 면적	0.00	0.25
Interval observations		123		
Right-censored observations		17		

<표 31> 식 Y_3 구간회귀모형 결과-ii (N=84)

Log likelihood			-577.84	
			Coef.	P>t
독립변수	입지적 특성	과소필지율	4.69	0.38
		호수밀도	-6.19	0.23
		노후·불량비율	-8.02	0.24
		접도율	11.81	0.10
Interval observations			69	
Right-censored observations			15	

<표 32> 식 Y_4 구간회귀모형 결과-i (N=123)

Log likelihood		-295.48		
		dy/dx	P> z	
통제 변수	구역지정 연도	61.73	0.00	
독립 변수	인구·사회적 특성	소형(임대)건설비율	-1.36	0.75
		세입자 비율	2.39	0.26
		고령인구 비율	37.96	0.00
		상용근로 비율	-5.57	0.16
		자영업 비율	-3.75	0.50
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간	-1.41	0.71
		지하철역 도보거리	-0.02	0.78
		학교 도보거리	0.02	0.89
		학업 성취도	0.14	0.94
		최고층수	1.60	0.80
		인접·유사단지 매매가	0.06	0.54
		구역 면적	0.00	0.98
Interval observations		115		
Right-censored observations		8		

<표 33> 식 Y_4 구간회귀모형 결과-ii (N=69)

Log likelihood			-457.98	
			Coef.	P>t
독립 변수	입지적 특성	과소필지율	0.00	1.00
		호수밀도	1.08	0.75
		노후·불량비율	-2.26	0.48
		접도율	7.63	0.03
Interval observations			62	
Right-censored observations			7	

구역지정연도의 경우 최근일수록 모든 단계에 걸쳐 사업 기간을 늘리는 것으로 나타났고, 고령인구 비율은 조합설립인가~사업시행계 획인가 기간을 제외한 모든 기간에 양의 방향으로 유의한 영향을 미치고 있었다. 소형(임대)건설 비율 또한 착공 단계를 제외한 모든 기간에 음의 방향으로 유의했다. 학교 도보거리는 관리처분계획 단계에서만 양의 방향으로 유의했으며 학업 성취도는 구역지정 및 사업시행계획 단계에서 각각 음과 양의 방향으로 유의했다. 그 외 사업시행계획 단계에서는 인접·유사단지 매매가가 음의 방향으로 유의했으며 구역 면적과 지하철역과의 도보 거리는 양의 방향으로 유의했다. 전술한 단계 외 재개발구역의 인구·사회적 특성은 주로 조합설립인가 단계에서 가장 유의성을 많이 나타냈다. 이 단계에서는 인구·사회적 특성 5개 변수 중 상용근로 비율, 자영업 비율이 음의 방향으로 유의하게 나타났다. 그 외 조합설립 단계에서는 최고층수와 고용중심지 소요 시간이 각각 양과 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 접도율은 관리처분계획 및 착공 단계에 모두 양의 영향을 미치고 있었다.

3. 결과 해석

1) 사업단계별 해석 대상 결과 선택

이 연구에서는 통계적 추정 결과에 대한 해석 시 구간회귀분석의 결과를 해석의 대상으로 택하나 부가적으로 다중회귀분석의 결과 중 주목할 만한 결과에 대해서도 함께 다룬다. 그 이유는 중도절단된 자료의 특성상 구간회귀모형을 사용하는 것이 적절하나 두 통계 모형 모두 사용에 장·단점이 있으며 분석 결과의 양적, 질적

측면을 고려했기 때문이다.

분석 결과의 양적 측면이란 전체 연구 대상 재개발구역 중 실제 분석 모형에 활용할 수 있는 데이터를 제공하는 재개발구역의 수가 얼마나 많은지를 고려한 것이다. 연구의 대상 재개발구역이 제공하는 소요 일수 및 각 단계별 인가 날짜에 대한 데이터 중 일부는 중도 절단되어 있는데 중회귀분석에서는 이를 분석 대상으로 포함하지 못한다. 이러한 재개발구역은 재개발구역을 구분하는 4개 단계 순서대로 각 8개, 21개 38개, 46개에 이른다.

중회귀분석은 실제 관측된 값을 종속변수로 삼는다는 점에서 그 분석 결과는 높은 신뢰도를 갖는다고 볼 수 있다. 그러나 이 연구에서 활용한 자료의 특성 상 중회귀분석을 사용할 시 중회귀모형의 종속변수로는 중도 절단된 데이터를 제공하는 재개발구역은 연구 대상으로 포함하지 못한다는 점에서 그 결과의 양적 측면에 대한 신뢰도는 낮을 것이다. 반면에, 구간회귀모형은 절단 데이터를 다루는 토빗모형의 일종으로, 중도 절단된 값을 제공하는 재개발구역 또한 연구 대상으로 포함할 수 있다. 따라서 분석 결과에 대한 양적 측면의 신뢰도는 높다고 판단한다. 그러나 구간회귀모형에서 처리하는 중도 절단 값은 실제 관측값이 아니므로 그 결과에 대한 질적 측면의 신뢰도는 낮다고 볼 수 있다.

이 연구에서는 각 모형의 결과 해석 시 이러한 점을 고려하였다. 두 모형 모두 장·단점이 있으므로 일차적으로는 자료의 특성에 더 부합하는 구간회귀모형을 활용하되, 보조적으로 중회귀분석의 결과에서도 주목할 만한 변수가 있는 경우 이를 함께 다뤘다. 이를 토대로 각 단계별로 구간회귀모형에서 유의성이 밝혀진 변수를 정리하면 <표 34>와 같다.

<표 34> 질적·양적 신뢰도를 고려한 해석 대상 결과

~조합설립 ~사업시행계획~관리처분계획 ~착공					
통제 변수	구역지정 연도		1)		
독립 변수	인구· 사회적 특성	소형(임대)건설비율	2)		
		세입자 비율			
		고령인구 비율			
		상용근로 비율			
		자영업 비율			
	입지적 특성	고용중심지 소요 시간			
		지하철역 도보거리		*	
		학교 도보거리			
		학업 성취도			
		최고층수			
		인접·유사단지 매매가	3)		
		구역 면적	4)		
		과소필지율			
		호수밀도			
		노후·불량비율			**
		접도율			

주 : 1) 95%수준에서 양의 방향(+)으로 유의
 2) 95%수준에서 음의 방향(-)으로 유의
 3) 90%수준에서 음의 방향(-)으로 유의
 4) 90%수준에서 양의 방향(+)으로 유의
 * 구간회귀분석과 중회귀분석에서 모두 유의
 ** 중회귀분석에서 유의

2) 사업단계별 해석

전체 변수 중 일부 변수는 모든 단계에서 유의한 것으로 나타났으나 대부분 변수는 재개발사업의 일부 단계에서만 유의성을 나타냈다. 모든 단계에서 유의성을 보이지 않은 각 독립변수는 이 연구에서 찾고자 했던 재개발구역의 특성이 된다.

동일한 단계에서 유의성을 나타낸 변수 간에는 그것이 가진 성질이 유의성을 나타낸 단계의 사업 내용에 영향을 미친다는 공통점이 존재한다. 또한 유의성이 밝혀진 각 변수를 해석하기 위해서는 재개발사업의 각 단계에서 진행되는 사업 내용이 독립변수로 고려한 재개발구역의 입지 및 인구·사회적 특성과 어떤 관련을 맺고 있는지를 이해하여야 한다. 따라서 이 연구에서는 각 사업 단계에서 특정 변수가 유의성을 나타내거나 그렇지 않은 이유를 유의성이 나타난 재개발사업의 단계별로 설명한다.

이 경우, 여러 단계에 걸쳐 유의성을 띤 변수는 어떤 단계에 포함하여 해석할 것인지에 대한 문제가 발생한다. 모든 변수가 하나의 단계에서만 유의성을 띤 것은 아니기 때문이다. 따라서 이 연구에서는 유의성을 나타낸 독립변수를 유의성을 나타낸 단계에 따라 총 5가지 유형으로 구분했다<표 35>.

<표 35> 구간회귀모형에서 유의성을 띤 독립변수의 유형화

구분	설명	해당 변수
A	모든 단계에서 유의	구역지정 연도
B	전반기에서만 유의	상용근로 비율, 자영업 비율, 고용중심지 소요 시간, 학업 성취도, 최고층수, 구역 면적, 인접·유사단지 매매가, 지하철역과의 도보거리 ¹⁾
B'	유의성 나타난 세 개 단계 중 두 개 단계가 전반기에 속함	소형(임대)건설 비율
C	후반기에서만 유의	학교 도보거리, 접도율, 노후·불량 비율 ²⁾
C'	유의성 나타난 세 개 단계 중 두 개 단계가 후반기에 속함	고령인구 비율

주 : 1) 구간회귀분석에서 유의했으나 중회귀분석에서도 유의

2) 구간회귀분석에서 유의하지 않았으나 중회귀분석에서 유의

A 유형에는 재개발사업 전(全)단계에서 유의성을 나타낸 독립변수가 해당되며, B 유형은 재개발사업의 4개 단계 중 주로 초기 두 개 단계(이하 “전반기”)에서 유의성을 나타낸 독립변수를, C 유형은 재개발사업의 4개 단계 중후기 두 개 단계(이하 “후반기”)에서 유의성을 나타낸 독립변수를 포함한다. 독립변수가 3개 이상의 단계에서 유의성을 나타내면 두 반기에 걸쳐 유의성을 갖게 되는데, 이 경우 프라임(′)을 활용했다. 유의성을 나타낸 세 개 단계 중 두 개 단계가 속하는 반기가 전반기이면 B' 유형으로, 후반기이면 C' 유형으로 구분했다.

(1) A 유형 : 사업 전반에 적용되는 법정 요건 규정

모든 사업 단계에서 유의성이 밝혀진 변수는 그 특성이 각 단계별 진행 내용과 대응하여 관련된다기보다 사업 전반에 영향을 미칠 수 있는 조합원의 추진 의지, 법규, 제도 등에 관련되어 있을 확률이 크다.

▷ 구역 지정 연도 : 주거환경 변화 및 이주에 대한 부담

구역 지정 연도가 비교적 최근일수록 각 사업 단계에 오랜 시간이 소요되는 것은 정비사업 관련 규제가 강화되고 재개발구역의 가치가 상승한 결과로 판단한다. 최근 주거권의 법제화에 대한 사회적 공감대가 커지며 공공에서는 정책을 통해 정비사업을 단순히 도시 기능을 재활성화하는 사업이 아닌 주거권을 직·간접적으로 보장할 수 있는 방법으로 활용하고자 하고 있다. 예컨대, 재개발사업 시 임대주택 의무건설 비율을 늘리고 재건축사업 시 철거세입자에게도 재개발에 준하는 손실보상을 하도록 하는 것이다. 이 과정에서 공공과 조합 간 협의를 위한 시간이 소요되어 추가적인 금융비용이 초래되거나 일반 분양분이 적어져 사업성을 낮추는 건축 계획이 수립될 수 있다. 근자에 들어 구역이 지정된 재개발구역일수록 이러한 정책의 영향을 직접적으로 받게 된다. 또한 재개발구역 내 토지 및 건축물에 대한 가치는 매년 상승하여 사업 추진 시 보상에 대한 부담은 커지나, 법정 개발 용량의 상한은 쉽게 늘지 않으므로 차익에 대한 기대가 줄어들어 사업 추진의 동력이 약화된 것으로도 볼 수 있다.

구역 지정 연도가 각 사업 단계를 지체하는 과정을 단계별로 살펴보면 다음과 같다. 구역지정 연도가 최근에 가까울수록 조합설립

에도 오랜 시일이 걸리는 것은 과거에 비하여 재개발사업에 대한 정보를 얻을 수 있는 경로가 비교적 다양해지며, 재개발사업이 무조건 이익이 아닐 수도 있다는 인식이 토지등소유자에게 확산된 결과로 보인다. 또한, 구역 지정연도가 최근일수록 각종 도시계획 규제가 강화되어 사업시행 계획 수립 시 사업성 제고가 어려웠을 가능성이 있다. 더불어, 사업으로 인한 매물비용은 늘어나고 종전 자산의 가치 또한 상승했을 가능성이 크다. 이에 따라 세입자 및 조합원이 손실보상에 대해 갖는 기대는 커졌으나 실제 조합에서의 보상을 이를 뒷받침하지 못했기 때문에 두 단계의 소요 기간이 구역 지정연도와 비례하여 지체됐을 것으로 판단한다. 관리처분계획에 대하여 불복하는 세입자 및 조합원이 많다면 이주를 거부하는 주민 또한 늘어나는 것이고 그 결과 착공 단계에 이르는 더욱 어려워질 것이다.

(2) B, B' 유형

B·B' 유형은 주로 전반기에 유의성을 나타낸 변수로 구성된다. 전반기에 해당하는 조합설립 단계, 사업시행계획 단계에서는 각 조합원별 종전자산 가치 및 실제 부담액이 산정되지 않는다. 따라서 주로 이 단계에서 유의성을 나타낸 변수는 조합원 개인의 구체적인 이해에 영향을 미치는 변수라기보다 조합원이 체감을 통해 사업의 필요성을 느끼게 하거나 높은 사업성에 대해 막연한 기대를 갖게 하는 변수였다. 이를 구체적으로 설명하면 다음과 같다.

조합설립단계는 사업 시행을 담당할 주체인 조합이 조직되는 단계⁸⁶⁾로 토지등소유자는 조합 설립에 대한 동의를 받기 전에 토지등

86) 조합설립인가를 신청하기 위해 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적 2분의 1

소유자별 분담금 추산액 및 산출근거를 토지등소유자에게 제공해야 한다. 재개발사업이 추진 완료 시까지 통상 수년이 소요된다는 점을 고려할 때, 토지등소유자는 조합설립단계에서 사업 기간 중 발생할 분담금 추산액과 생활 및 경제적 손실, 그리고 사업 이후 완공될 아파트의 가치를 비교하여 판단을 내릴 것이다. 전술한대로 이때의 판단은 실현된 이익 및 손실이 아닌 추산액을 근거로 함으로, 정확한 사업성 검토라기보다는 사업 추진 여부에 따라 변화 또는 변화하지 않을 수도 있는 개인의 상황에 대한 주관적인 판단이 된다.

사업시행계획서에는 토지이용계획, 세입자의 주거 및 이주대책, 건축계획 등이 포함되며 사업시행자는 사업시행계획인가 신청 이전 총회 의결을 거쳐야 한다. 사업시행계획서에 포함되는 내용은 조합원 개인의 이익 및 부담과 직결되는 내용이 아닌 만큼, 조합원은 개인의 경제적 손실 및 이익에 대하여 정확히 추산할 수 없으며 오직 사업 전체의 관점에서 사업성을 높일 수 있는 의사결정만을 행하게 된다.

따라서 전반기에서 주로 영향을 미친 변수는 주로 개인별 부담액과 자산 가치가 반영된 변수이기보다 단순히 주민이 체감한 정비사업에 대한 필요성 및 전체 사업성에 대한 기대와 관련된 변수인 것으로 볼 수 있다.

① B 유형(전반기) : 막연한 필요성 및 사업성에 대한 높은/낮은 기대 형성

이상의 토지등소유자의 동의가 필요하다. 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 위해 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출 근거와 더불어 시·도 조례로 정하는 정보에 대해 토지등소유자에게 알려야 한다.

▷ 고용 중심지 소요 시간 : 사업성에 대한 낮은 기대, 현상유지 관성

고용중심지로 도달하기까지 오랜 시간이 걸리는 재개발구역일수록 조합설립까지의 기간은 짧은 것으로 나타났다. 고용중심지와 인접한 지역은 이미 접근성에 대한 가치가 지역에 반영되어 많은 양의 투자가 이루어졌을 것이며 건물주가 얻는 임대 수입도 크다. 따라서 토지등소유자는 사업 추진 여부를 결정하는 조합설립 단계에서 협조적이지 않을 것으로 예상했다. 다만, 사업시행계획 단계에서부터 이 변수의 유의성이 상실된 것은 재개발사업을 추진하자는 주장이 힘을 얻음에 따라 사업을 원치 않는 토지등소유자는 갖고 있던 자산을 처분하여 재개발구역을 떠난 결과로 볼 수 있다. 또한, 고용중심지와 시간적 마찰이 적은 지역은 대부분 용도지역 상 고밀개발이 가능해 높은 개발 이익을 실현할 수 있는바, 조합을 설립한 이후에는 사업을 반대한 토지등소유자에게 충분한 수준의 보상을 제공하여 사업에 비협조적이던 토지등소유자의 반대가 누그러진 결과로도 볼 수 있다.

▷ 인접·유사단지 매매가 : 가격을 결정하는 사업시행계획 요소

인접·유사단지 매매가는 사업시행계획 단계에서 음의 영향을 미치고 있었다. 이 변수는 재개발사업 이후 준공될 아파트의 가치를 가늠할 수 있는 지표로써, 인접·유사단지의 가격이 높을수록, 조합원은 추진하는 재개발사업이 높은 사업성을 갖고 있다고 기대할 것이다. 또한, 인접·유사단지와 해당 재개발구역은 물리적으로 근거리 에 입지한다는 점에서 도시계획 규제 상 유사성을 가질 확률이 높

다. 이는 재개발사업의 사업시행계획 수립 시, 인접·유사단지의 매매가에 반영된 층수, 경관 등 단지의 계획 요소가 사업을 추진하는 재개발구역에도 동일하게 적용될 수 있음을 나타낸다. 따라서 4개의 단계에서도 인접·유사단지 매매가는 사업시행계획 단계에서 유의성을 나타낸 것으로 이해할 수 있다.

▷ 상용근로자 비율 : 높은 부가가치, 높은 보상 수준

전체 종사자 중 상용근로자 비율이 높은 동(洞)내 재개발구역일 수록 조합설립까지의 기간은 단축되는 것으로 나타났다. 해석 시 유의할 점은 이때 상용근로자 비율이 구역 내 상용근로자 비율이 아닌 재개발구역이 소재한 법정동의 상용 근로자 비율이라는 것이다. 즉, 소재한 동의 상용근로자 비율이 높은 재개발구역은 사업체가 많은 인근 지역과 달리 재개발구역으로 지정되어 있을 정도로 노후화 되어있을 가능성이 크다. 그만큼 개발 여력이 많으며 각 사업체와의 접근성을 토대로 해당 지역 내 주택에 대한 유효수요 또한 풍부할 것이라고 예상할 수 있다. 이에, 토지등소유자는 높은 사업성을 기대하고 조합 설립 단계에서는 사업 추진에 적극적일 것이다.

그러나 재개발구역 내 안정적으로 부가가치를 창출하는 사업체 및 종사자가 많다는 것은 구역 내 이미 다수의 자본 투자가 이루어졌을 가능성 또한 내포한다. 따라서 사업시행계획 수립 단계에서 충분한 개발이익을 확보할 수 있는 사업 계획을 수립하기도 어렵고 그만큼 이후 단계의 추진에 대한 조합원의 만족도도 낮아 사업시행 계획수립 단계부터는 그 유의도가 낮게 나타난 것으로 볼 수 있다.

▷ 자영업자 비율 : 비주거용 종전자산 가치에 대한 기대와 실제

간 괴리

재개발구역이 소재한 동(洞)의 자영업 종사자 비율이 높을수록 조합설립까지의 기간이 단축되는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 변수를 소개하며 예측한 결과와는 달랐다. 자영업자 비율이 높은 것은 사업체 당 종사하는 임금근로자의 수가 적음을 의미하며 동시에, 재개발구역이 소재한 행정동 내 사업체의 부가가치 창출액이 자영업자가 임금근로자를 고용할 수 있는 만큼 크지 않은 것으로 해석할 수 있다. 즉 영세한 사업체가 많다는 것이고 그만큼 상권 규모도 작고 물리적 환경 또한 열악하다고 볼 수 있다. 토지등소유자는 이런 점을 극복하고자 재개발사업을 추진할 필요성을 느껴 조합 설립 단계에서는 사업 추진에 찬성할 것이다. 자영업자 비율이 조합설립 단계에서 음의 방향으로 유의성을 나타낸 것은 위와 같은 논리로 이해할 수 있다.

그러나 사업시행계획 수립 단계에서부터는 자영업자 비율의 유의도가 없었는데 이는 현재 토지등소유자가 지불받는 임대료를 보상할 만큼의 사업시행계획 및 관리처분계획이 수립되지 못해, 조합원이 갖는 재개발사업 추진에 대한 동력이 떨어진 결과로 판단한다. 자영업자로부터 임대 수입을 받는 토지등소유의 기대 대비 낮은 사업성, 그리고 보상은 사업시행계획 단계 및 관리처분계획 단계에서 실현됨을 알 수 있다. 설령 눈높이에 맞는 수준의 보상이 이루어졌다고 하더라도 착공 단계에서는 자영업자인 임차인이 이주를 해야 하기 때문에, 이들이 이주를 거부할 시 사업은 다시 지연되기도 한다. 자영업자 비율은 사업시행계획 수립의 단계에서부터 사업 추진 동력을 떨어뜨릴 복합적인 이유가 발생하여 구역지정 단계에서만 음의 방향으로 유의했던 것으로 이해할 수 있다.

▷ 학업 성취도 : 주택 수요에 대한 기대, 그러나 이미 반영된 주택 수요

학업 성취도는 전반기인 조합설립 단계에는 음의 영향을, 사업시행계획 단계에는 양의 영향을 미치고 있었다. 아파트 구입의 주 연령대인 30대~40대 가구의 경우 학령기 자녀를 두고 있어 주택 선택 시 면학 환경을 고려한다. 재개발구역이 학업 성취도가 좋은 학교의 학군에 입지하는 경우 재개발 아파트에서 학업성취도가 우수한 학교로의 통학을 기대할 수 있어 해당 재개발구역은 아파트 수요층의 주택 선택 선호에 부합한 구역이 된다. 그만큼 사업 시행 주체는 높은 분양수익을 기대할 수 있다. 학업성취도가 높은 학군에 대한 주택수요는 불문율로 작용해 조합 설립 단계에서 토지등소유자는 이를 고려해 사업의 낙관적인 진행을 기대하는 것으로 판단할 수 있다.

문제는 이러한 기대가 말 그대로 ‘학군이 좋으니 주택 수요자의 선호가 높을 것이다’라는 가정에 있다는 점이다. 특히, 학군이 좋은 재개발구역은 이미 해당 요인으로 인해 주거지로서 선호가 높으며 자산별로 그 가치가 반영되어 있다. 따라서 사업을 통해 이를 보상할 만큼의 사업성을 창출해야하는데, 사업시행계획 단계에서 기존 투자비용 이상의 사업성을 보장할 수 있는 건축 및 기반시설계획을 수립하기란 어렵다. 즉, 좋은 학군에 대한 주거 입지의 선호가 조합 설립 단계에서는 해당 지역 내 주택 수요에 대한 막연한 기대로 사업 기간을 단축하는 요인이 되지만 그만큼 사업성을 확보해야하는 사업시행계획 수립 단계에서는 계획수립의 부담으로 작용하여 사업 기간을 장기화하는 요인이 되는 것이다.

▷ 구역 면적 : 동일한 계획안, 수많은 조합원

구역 면적의 경우 구간회귀모형의 결과에서는 사업시행계획 수립 단계에 양의 영향을 미치고 있었다. 재개발구역의 면적이 넓을 경우 재개발구역 내 토지등소유자가 다수 존재하고 그만큼 다양한 이해관계자가 존재하게 된다. 특히 각 개인의 이해가 반영되는 구역 지정 및 관리처분계획, 착공 단계와 달리 사업시행계획 단계는 하나의 재개발사업 계획안을 두고 다수의 조합원이 총회 의결을 진행한다. 따라서 사업시행계획 단계에서는 구역 면적에 비례하여 다수의 이해관계자가 상호 의견 협의를 이루기 어려울 것으로 볼 수 있다.

▷ 최고층수 : 추가 실현 개발 이익의 부족

최고층수는 구역지정일로부터 조합설립인가까지의 기간에 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 재개발사업으로 건설되는 아파트의 최고층수는 주로 해당 구역 내 적용되는 지구단위계획 등 도시계획 규제와 많은 관련이 있다. 즉, 특정 재개발사업에서 최고층수를 높이 계획할 수 있다는 것은 해당 재개발구역이 고밀 개발을 할 수 있는 용도지역으로 지정되어 있거나 도시계획 상 고차 중심지 또는 전략적인 계획지역으로 지정되어 있음을 의미한다.

이 경우 이미 해당 재개발구역이 갖는 우수한 개발 잠재력 및 입지여건으로 인해 구역 내 다수의 투자가 이루어졌을 수 있으며 사업 추진으로 인한 매몰비용 또한 커지므로 재개발사업을 추진하는 조합 설립에 반대하는 여론이 우세하게 된다. 한편, 사업시행계획 수립 단계에서부터는 조합이 공공과 협상을 통해 용적률 인센티브 등으로 사업계획 상 최고층수를 더 높일 수도 있는데 이 과정에

서는 협상을 위한 시간이 소요되나, 협상 이후 그만큼의 사업성이 추가로 확보되어 사업 추진의 동력이 만들어지기도 한다. 이처럼 상충하는 방향의 두 요인이 사업시행계획 수립 단계부터는 동시에 존재하여 유의성 또한 나타나지 않았을 수 있다.

.▷ 지하철역 도보거리 : 멀어지는 거리, 강해지는 계획 규제

중회귀분석과 구간회귀분석의 결과에서 모두 사업시행계획 단계에서 지하철역 도보거리가 유의성을 나타냈다. 사업시행계획 단계는 토지이용계획 및 정비기반시설 설치계획, 건축물의 용적률 등에 관한 건축계획이 확정되는 단계로, 사업성과 직결되는 건축계획이 이 단계의 추진 속도에 영향을 미칠 수 있다. 분석 결과에 따르면 지하철역과의 거리가 멀수록 사업시행계획인가까지는 오랜 시일이 걸리는 것으로 나타났는데, 이는 개발 규제로 인해 사업성이 확보되지 못하는 지역에서 사업시행계획의 수립에 또한 오랜 시일이 소요됨을 함의한다. 즉, 역세권에는 고밀·복합 토지이용을 위해 2종보다는 3종의 토지이용계획이, 주거보다는 준주거, 상업 등 고차 토지이용계획이 수립되는데 지하철역과 먼 곳에 위치한 재개발구역은 역세권에 비해 개발 밀도를 낮추는 도시계획 규제가 적용되며 그 결과 이 지역 내에서 추진되는 재개발사업의 사업성이 낮아질 수 있다는 것이다. 요컨대, 지하철역과 멀수록 사업계획 수립 시 사업성을 확보하는데 불리하며 이로 인해 사업계획 수립 시에도 오랜 시일이 소요된 것으로 볼 수 있다.

② B'(전반기 및 후반기 일부) : 조합원의 기대, 공공의 이해와 맞아 실현

▷ 소형(임대)건설 비율 : 조합과 공공의 이해를 충족하는 사업 계획 요인

소형(임대) 가구를 건설하는 것은 사업성을 저해하여 사업을 지연하는 요인이 될 것이라고 예측할 수 있으나 실상은 그렇지 않은 것으로 나타났다. 정비사업에 대한 각종 개발 규제가 강해지는 가운데 재개발사업의 사업성을 확보할 수 있는 용적률 인센티브 등을 확보하는 것이 특히 중요해졌다. 용적률 인센티브와 같은 개발 인센티브는 법정 최소 요건 이상으로 임대주택 건설 물량을 늘릴 때 제공된다. 다시 말해, 재개발사업에 필요한 인·허가에 대한 공공의 개입 범위 및 강도가 강해지고 있는 오늘날, 소형(임대)주택을 건설하는 것은 공공의 입장에서 주거권을 강화하는 정책 기조에 부합하며 조합의 입장에서든 사업에 유리한 사업성을 확보하게 하는 수단이 되는바, 양측 모두의 이해를 충족한다는 것이다.

각 단계별로 소형(임대)가구 건설 비율이 사업 기간을 단축하는 과정은 다음과 같이 추측할 수 있다. 조합 설립 시 소형(임대)주택 비율을 법정 최소 요건 이상으로 건설해 용적률 인센티브를 받는 계획을 수립한다면 주민은 높은 사업성을 기대할 수 있으며, 결과적으로 조합설립에 우호적일 수 있다. 실제 입주수요를 가진 조합원의 고분양가에 대한 부담도 줄일 수 있다. 사업시행계획 단계에서는 소형(임대)주택 건설로 인한 용적률 인센티브가 직접적으로 적용되는 단계이며 관리처분계획 단계에서는 세입자별 손실 보상을 위한 권리 명세가 확정된다는 점에서 전(前) 단계에서의 충분한 소형(임대)주택 물량 확보를 통해 총회 의결까지의 기간이 단축될 수 있는 단계이다. 이처럼 소형(임대)주택 물량을 확보한 대가로 용적률 등 관

런 규제를 완화하고 임대주택을 추가로 확보한다면 주민 모두의 만족도를 높여 이주가 빠르게 이루어지고 착공까지의 기간 또한 단축되는 것으로 볼 수 있다. 임대주택 건설로 인해 사업 인·허가에 대한 공공의 부담 또한 줄어들었을 것이다.

(3) C, C' 유형

관리처분계획 단계에서는 관리처분계획분양대상자별 종전 자산의 가격이 산정되며 손실보상을 위한 평가액 및 조합원 분담 규모가 확정되어 조합원과 세입자의 부담이 직접적으로 실현되는 시기이다. 착공 단계는 조합원 및 세입자가 관리처분계획에 따라 책정된 보상액 및 현금청산액으로 새 이주지를 구해야하는 시기다.

후반기에서는 개인별 종전자산의 가치와 경제적 이익 및 부담이 확정되며 이주가 이루어지는 단계인 만큼 유의성을 보인 변수는 사업 전체의 관점에서 사업 추진 여부에 영향을 미치는 변수이기보다 각 개인의 경제적 이해를 결정하는 데에 영향을 미치는 변수였다.

① C : 조합원의 경제적 이해 및 이주에 대한 부담 실현

연구에 활용된 변수 대부분이 경제적 부담 또는 이주 등으로 개인의 이해가 직접적으로 결정되는 후반기에 유의한 영향을 나타내고 있었다. 후반기에 유의한 영향을 미친 변수로는 학교 도보거리, 접도율, 노후·불량비율, 고령인구비율이 있다.

▷ 접도율 : 양호한 주거환경, 복잡한 권리관계

접도율은 관리처분계획 수립 및 착공 단계에 양의 영향을 미치고 있었다. 접도율이 높은 지역은 상대적으로 주거환경이 양호한 지

역으로써, 그만큼 구역 내 개발 전 재개발구역의 가치도 상대적으로 높게 평가되며 구역 내 많은 투자가 이루어졌을 것이다. 접도율이 높은 구역은 상대적으로 주거환경이 양호하여 조합원이 높은 손실 보상을 기대하며, 관리처분계획 수립 시 평가된 종전자산 가치가 그 기대에 미치지 못하는 경우 관리처분계획에 대한 총회 의결에 비협조적일 수 있다. 또한 관리처분계획 수립 단계에서 기대만큼의 보상을 받지 못했을 시 자연스레 착공 단계의 이주 지연으로까지 이어진다. 특히 접도율이 높은 만큼 주거환경이 양호한 지역에서는 상가세입자 간에도 권리금이 오고 갔을 확률이 높으며, 이 경우 권리금 보장 문제로 상가세입자가 퇴거를 거부하여 이주가 특히 지연될 수 있다.

▷ 학교 도보거리 : 선호되는 주택, 실제 종전 자산 가치는 少

재개발구역에서 통학 초등학교와의 거리가 멀수록 관리처분계획 수립 단계는 지체되는 것으로 나타났다. 초등학교와 가까운 곳의 주택은 일반적으로 주택 선택 시 선호되나, 동시에 그만큼 기존 투자 또한 많이 이루어진 곳으로 이해할 수 있다. 상충하는 두 방향의 요인이 병존함에 따라 사업 초기 두 단계에서는 특별한 유의성이 관찰되지 않았다.

그러나 관리처분계획 단계에서는 다르다. 초등학교와 가까운 곳에는 주거용 건축물이 주로 입지하는데 타 용도의 건축물에 비하여 주거용 건축물의 토지등소유자는 그 종전 자산을 낮게 책정 받을 가능성이 크다. 그 결과 감정평가에서 토지등소유자의 기대에 못 미치는 종전자산 평가가 이루어진다면 관리처분계획에 대한 총회의결은 지연될 것이다. 따라서 초기 두 단계에 비하여 관리처분계획 단

계에서 학교 도보거리 변수가 사업을 유의하게 지연하는 변수가 된 것으로 볼 수 있다.

▷ 노후·불량 건축물 비율 : 건축물은 노후, 대지 가치는 불변

노후·불량 건축물 비율의 경우 중회귀모형에서 관리처분계획 수립 단계에서만 유의성을 나타냈다. 영향의 방향은 음이었다. 노후·불량 건축물은 ‘유지를 위한 비용이 신축을 위한 비용보다 큰 건축물’, ‘기능을 유지하기 곤란한 건축물’, ‘안전의 확보가 어려운 건축물’ 등으로 정의될 수 있다.

중요한 것은 노후·불량 건축물이 건축물의 기능, 건축물의 유지비용, 건축물의 안전상의 노후 및 불량일 뿐 건축물이 위치한 대지에 대한 노후 및 불량을 의미하지는 않는다는 것이다. 즉, 건축물이 노후·불량하여도 그 건축물이 위치한 대지의 가치는 입지 및 사업추진의 관점에서 상대적으로 높게 평가될 수 있다. 재개발구역 내 노후·불량건축물이 많은 경우 토지등소유자가 체감하는 종전자산 가치는 낮아질 수 있으나 실제 평가되는 종전자산 가치는 입지 및 대지에 대한 가치를 포함하여 높게 산정될 수 있다. 상충하는 두 방향의 영향이 전반기에는 공존함에 따라 노후·불량 건축물 변수는 전반기에서 유의성을 띄지 못한 것으로 파악했다. 그러나 관리처분계획 수립 단계에서는 기대에 비하여 종전자산 가치를 높게 평가받은 토지등소유자의 동의로 인해 노후·불량 건축물의 비율이 높을수록 관리처분계획의 수립 및 총회 의결은 신속히 이루어진 것으로 판단한다.

② C'(후반기 및 전반기 일부) : 사업으로 인한 개인 환경 변화에

대한 반응

C' 유형에 해당하는 변수인 고령인구 비율은 사업시행계획 수립 단계를 제외한 모든 단계에서 유의하게 나타났다.

▷ 고령인구 비율 : 주거환경 변화 및 이주에 대한 부담

서울연구원(2014b)의 연구에서 밝혀진 바와 같이, 고령인구는 향수(鄉愁), 자금 조달의 어려움 등의 이유로 새로운 주거환경에 대한 거부감이 높다. 이러한 이유로 사업 추진 주체를 결정하는 조합설립 단계에서 고령인구는 사업 추진 주체인 조합의 결성에 부정적인 태도를 가질 확률이 크다. 또한, 관리처분계획 단계에서는 조합원별 종전자산에 대한 감정평가액이 확정되고 추가 분담금이 산정되는데, 고령인구는 사업 추진에 대한 추진 열의가 낮다는 점에서 종전자산에 대한 감정평가액에 또한 불복할 가능성이 높다. 이렇게 관리처분계획 단계에서 원하는 새 거주지로 이주할 수 있는 충분한 돈이 마련되지 않았다면 관리처분계획 이후 이주기간 중 원하는 수준의 거주지로의 이주 또한 지연될 것이다. 사업시행계획에 대한 총회 의결의 경우, 단순히 사업성을 결정짓는 건축물의 건축계획 및 기반시설 계획을 수립하는 단계로, 이미 사업 추진 자체를 반대하는 고령인구에게 각 계획안에 대한 한계 효용은 크지 않아 사업시행계획 수립 단계에서만 고령인구 비율은 유의성을 나타내지 않은 것으로 보인다. 요컨대 고령인구가 가진 재개발사업에 대한 부정적인 태도는 사업시행계획 수립 단계를 제외한 모든 사업 단계에 또한 부정적으로 작용하고 있었다.

<표 36>은 이상의 해석을 토대로 독립변수의 각 유형별 특징을 정리한 것이다.

<표 36> 독립변수 유형별 주요 특징

구분	유의 단계	해당 변수	특징
A	모든 단계	구역지정 연도	사업 전반에 적용되는 법정 요건 규정
B	전반기	상용근로 비율, 자영업 비율, 고용중심지 소요 시간, 학업 성취도, 최고층수, 구역 면적, 지하철역 도보거리 ¹⁾	막연한 필요성 및 사업성에 대한 높은·낮은 기대 형성
	B' 대부분 전반기	소형(임대)건설 비율	조합원의 기대, 공공의 이해와 맞아 실현
C	후반기	학교 도보거리, 점도율, 노후·불량 비율 ²⁾	조합원의 경제적 이해 및 이주에 대한 부담 실현
	C' 대부분 후반기	고령인구 비율	사업이 초래하는 개인 환경 변화에 대한 부담

주 : 1) 구간회귀분석에서 유의했으나 중회귀분석에서도 유의

2) 구간회귀분석에서 유의하지 않았으나 중회귀분석에서 유의

V. 결론

1. 연구의 요약

지금까지 인구·사회 및 입지적 측면에서 재개발구역의 각 특성이 재개발사업의 단계별 소요 기간에 미치는 영향을 알아보았다. 통계적 추론 결과에 대해서는 조합의 이중적 정체성을 그 해석의 틀로 삼았다. 요컨대, 첫째, 조합은 이중적인 정체성을 갖고 있으며, 둘째, 두 정체성 및 개발 관련 법규는 재개발사업 전체의 기간에 전체에 걸쳐 조합원의 의사결정에 영향을 미치며, 셋째, 각 단계에서 두 정체성이 조합원에게 영향을 미치는 정도는 해당 단계의 진행 내용에 따라 달랐다. 그 결과 재개발사업의 각 단계에서 사업 기간에 영향을 미치는 변수 또한 달랐다. 이를 구체적으로 설명하면 다음과 같다.

첫째, 조합의 이중적 정체성은 사회정체성 및 개인정체성으로 구분된다. 도시정비법 상 재개발사업의 추진 주체는 조합이며, 그 조합의 의사결정을 수행하는 것은 조합원이다. 따라서 표면상으로 재개발사업 추진은 총회 의결권을 행사하는 조합원이라고 볼 수 있으나 실제로는 그렇지 않다. 조합원은 사업 시행 주체인 조합의 구성원인 동시에 해당 지역에서 거주한 개인의 생애사를 고려하는 주민이기도 했다. 전자는 사회정체성, 후자는 개인정체성으로 부를 수 있다.

둘째, 세 단계에서 유의성을 나타낸 변수는 모두 인구·사회적 특성 변수였는데, 인구·사회적 특성 변수는 조합원의 사회 및 개인정체성을 직접적으로 반영하는 변수이기도 했다. 오랜 시간 살아온 곳을 떠나야 한다는 이주에 대한 부담이 반영된 개인정체성이 고령인

구 비율을 유의하게 만들었다면, 높은 사업성으로 높은 수익을 건을 수 있다는 기대가 반영된 사회정체성이 소형(임대)주택 건설 비율을 유의하게 만들고 있었다. 또한, 모든 단계에서 유의성을 나타낸 변수는 구역지정 연도로서, 이는 최근에 올수록 세입자 보상, 개발 관련 규제 등이 강화된 영향으로 판단한다. 이러한 세 요인을 재개발사업 추진의 상부구조로 비유할 수 있으며 이러한 상부구조가 재개발구역의 입지적 특성인 하부구조에 각각 영향을 미치고 있었다.

셋째, 상부구조로서 두 정체성과 연도별 재개발사업 관련 법규가 각 사업 단계별로 조합원에게 작용하는 정도는 달랐다. 이 연구에서는 이를 설명하기 위해 독립변수를 유의성을 나타낸 단계에 따라 다섯 유형으로 구분했다.

A 유형인 구역지정 연도는 모든 단계에서 유의했던 변수로 주로 재개발사업에 직접적으로 영향을 미치는 사업 단계를 규정하는 관련 법규와 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다. 상용근로 비율, 자영업 비율, 고용중심지 소요시간, 최고층수, 구역 면적, 인접·유사단지 매매가는 전반기에만 영향을 미쳤다. 전반기에만 제한적으로 영향을 미친 B 유형의 변수는 주로 사업에 대한 막연한 필요성 및 사업성에 대한 기대를 조합원에게 형성하다가 관리처분계획 단계에서 조합원별 부담액이 확정되며 반대 방향의 영향 요인이 생기자 후반기에서는 유의하지 못한 것으로 판단한다. 후반기인 관리처분계획 단계에는 학교 도보거리가, 접도율은 후반기 두 단계 모두에 음의 영향을 미치고 있었다. 고령인구 비율은 후반기 두 단계 및 조합설립 단계에서 유의했다. 후반기를 중심으로 영향을 미친 요인은 주로 개인의 관점에서 개인의 부담금 손실보상 등 개인 단위의 경제적 이해(利害)와 관련되어 있었다. 후반기에만 영향을 미친 C 유형의

변수는 관리처분계획을 수립하며 조합원의 경제적 이해 및 이주에 대한 부담을 직접적으로 실현하는 변수였다. C' 유형의 변수는 고령 인구 비율 하나로, 특징을 특정하기는 어려우나, 개인 삶에 직접적인 변화를 초래하지 않는 사업시행계획 수립 단계에서만 유의하지 않은 것으로 보아 C' 유형 변수는 사업이 개인의 삶에 미치는 변화에 대해 부담을 느끼게 하는 독립변수인 것으로 이해했다.

2. 정책적 시사점

연구의 결과 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 재개발사업구역 지정 시 공공은 구역 지정과 관련한 물리적 지표 외에 지역의 사회적·인구적 특성을 동시에 고려하여야 한다. 현재와 같이 재개발사업이 구역 지정 이후 적게는 수년, 많게는 수십 년씩 지체되는 이유는, 재개발구역 지정의 요건이 물리적 지표로만 구성되어 있기 때문이다. 재개발사업을 추진하는 것은 결국 조합원이며 재개발구역에는 상가세입자, 주거세입자 등 수많은 사람 및 이해관계가 존재한다. 그럼에도 불구하고, 단순히 재개발구역의 접도율, 과소필지율 등 물리적 요건이 충족된 것을 이유로 재개발구역을 지정하는 것은 향후 진행될 사업 내용 및 발생할 수 있는 갈등에 대해 고려하지 않는 것과 같다. 연구를 통해 재개발구역 내에서는 인구·사회적 측면의 변수가 사업 기간에 큰 영향을 미칠 수 있는 것으로 밝혀진 만큼, 향후 사업 추진 시에는 재개발구역의 물리적 특성 외 인구·사회적 측면 등을 종합적으로 고려하여 사업 지체를 야기할 수 있는 특성이 강한 지역에 대해서는 물리적 계획과 더불어 이에 대응하고 관리할 수 있는 사회적 갈등관리계획 또한

마련하도록 해야 한다.

둘째, 재개발사업 추진 시 소형(임대)주택 건설에 대해 조합이 갖는 인식의 전환이 필요하다. 연구 결과 소형(임대)주택 건설은 착공 단계를 제외한 재개발사업의 모든 사업기간을 단축하는 것으로 나타났다. 단편적으로 생각하여 소형(임대)주택 건설은 일반분양분을 줄여 사업성을 낮추고 사업 추진을 어렵게 할 것으로 생각할 수 있으나, 소형(임대)주택 건설에 상응하는 용적률 추가 제공 등 인센티브가 주어진다면, 이는 공공의 입장에서 주거권을 강화하고 조합의 입장에서도 사업을 추동할 수 있는 상생의 전략이 될 수 있는 것이다. 따라서 조합은 소형(임대)주택 건설을 무조건적으로 지양하기보다 사업성을 높일 수 있는 도구로서, 재인식할 필요가 있으며, 공공 또한 소형(임대)주택을 정비사업에 대한 단순한 규제 수단이 아닌 노후·불량 주택을 정비하며 주거권 또한 강화할 수 있는 정책 도구로 보고 그에 상응하는 사업 인센티브를 제공할 필요가 있다.

셋째, 재개발사업을 포함한 정비사업 전반에 대하여 공공이 지원하는 범위 및 그 내용을 재검토하여야 한다. 도시정비법 제118조제1항에서는 시장·군수 등이 정비사업에 대해 사업시행과정을 지원할 수 있도록 규정한다⁸⁷⁾. 공공의 지원을 통해 재개발사업의 투명성을 제고하고 사업의 원활한 추진을 도모하는 취지는 좋다. 그러나 문제는 대부분의 지원 내용이 재개발조합 설립 이후, 사업 추진의 중반 단계에 집중되어 있다는 데에 있다. 정비사업 추진 현황 자료의 사례에서 알 수 있듯, 재개발사업 종료에 10년 이상 걸린 재개발구역은 공통적으로 조합설립 단계에서 전체 재개발사업 기간의 절반 가

87) 시장·군수등은 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 시·도 조례로 정하는 정비사업에 대해 사업시행 과정을 지원하고 있다. 또한, 한국토지주택공사 등의 기관에 공공지원을 위탁하기도 한다(도시정비법 제118조제1항).

까운 시간을 소모하였다. 따라서 공공 지원의 범위를 조합이 수립되고 사업이 한창 진행 중인 사업 중반이 아닌 조합 설립 단계에 집중하여, 재개발사업 초기 사업에 대한 조합원의 이해를 높이고, 해당 구역 내 재개발사업 추진 가능성에 대한 내용을 빠르게 판단할 수 있도록 하여야 한다.

이러한 관점에서 지난 3월 서울시가 발표한 ‘도시·건축 혁신을 위한 뉴 프로세스⁸⁸⁾’는 정비사업의 투명성을 높이고 시행 주체 및 공공의 관점에서 사업의 가치를 높일 수 있는 좋은 시도가 될 수 있다. 정비사업 초기 단계인 ‘사전 공공기획’ 시 이 연구에서 유의성이 밝혀진 인구·사회적 측면의 특성을 고려하여, 재개발구역에 대한 물리적 계획 외 사회·경제적 분야에 대한 계획을 사전에 수립할 수 있을 것이다<그림 8>.

<그림 8> 사전 공공기획 내용(예시)



자료 : 서울특별시(2019c)

88) “서울시, 아파트 새 경관 창출 ‘도시계획 혁명’...정비사업·디자인 혁신”, 서울특별시 주택, 2019.03.12. 수정, 2019.05.30. 접속, http://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/502869?tr_code=sweb

이처럼 재개발사업에 대한 공공개입의 필요성은 명백해 보이나 그 정도에 대해서는 사회적 합의가 필요할 것이다. 2012년 서울시가 실시한 실태조사는 정비사업에 대한 공공의 개입 중 하나로 볼 수 있는데, 서울특별시(2014)에 따르면 실태조사관은 실태조사가 오히려 사업지체의 원인이 되었다고 느낀 것으로 나타났다. 이 연구에서도 재개발사업에 대한 공공개입구역지정 연도가 최근에 일수록 사업이 지연된다고 밝혀져, 재개발사업의 공공 개입이 조합 운영의 투명성을 높이는 동시에 사업 기간은 지연하는 단점 또한 갖고 있음이 밝혀졌다. 따라서 무조건적인 공공개입보다는 일부 단계 및 구역에 대해서만 재개발사업에 대한 공공의 개입이 이루어지는 것이 필요하다. 일부 단계 및 구역이란 정보공개, 기반시설 계획 등의 내용이 진행되는 단계나 주민 민원 다발지역을 의미한다.

물론 연구의 결과 및 시사점을 재개발사업이 무조건 빠르게 진행하여야만 한다는 논거로 활용하는 것은 지양할 필요가 있다. 재개발사업의 추진 과정에서 공람 등 정보공개 및 사업시행 및 관리처분계획에 대한 검토는 충분히 이루어져야 한다. 재개발사업과 관련한 법정 요건을 준수하며, 재개발구역이 가진 인구·사회 및 입지적 특성을 고려해 사업 계획을 수립하여 재개발사업이 초래하는 사회적 갈등을 예방하고자 한 것이 이 연구를 수행한 본질이다.

3. 연구의 한계

위 의의에도 불구하고 이 연구는 다음과 같은 한계를 갖는다. 첫째, 연구에서 활용한 변수 및 그 해석이 명확한 이론에 근거하지 않았다. 이 연구의 서론에서 선행연구의 한계로 ‘독립변수의 선정 시

이론에 근거하지 않았음'을 제시하였으며 이 연구에서는 이에 대한 보완으로써 입지 및 주택 수요, 성장 특성 개념을 고려하여 독립변수를 고려하였다. 그러나 독립변수를 도출하기 위해 사용한 위 세 이론 및 개념 또한 연구자 자의로 선택했다는 점에서, 변수 선정의 주관성에는 여전히 문제가 제기될 수 있다. 그렇다보니, 통계적 추정 결과를 판독할 시에도 추정 결과 유의값과 그 정도와는 무관하게, 회귀식에 사용된 종속변수와 독립변수가 진정 인과적 관계를 갖는 것인지, 단순 상관관계를 갖는 것은 아닌지에 대한 비판 또한 제기될 수 있다. 실제로 조합원의 이중적 정체성 및 관련 법규 내용을 고려해 단계별로 유의성을 나타낸 변수를 해석하는 과정에서 연구자 자의가 강하게 개입되어 있다. 따라서 연구에서 제시한 모든 해석을 재개발구역 전반에 대한 해석으로 일반화하는 것은 경계하여야 한다.

둘째, 연구에 사용한 데이터의 기준 시점과 실제 각 사업이 추진된 시점 사이의 괴리에 관한 문제다. 즉, 연구에 사용한 각 재개발구역의 데이터는 그 기준 시점을 해당 재개발구역의 구역 지정일로 삼았으며 이를 구역 지정 이후 조합설립, 사업시행계획 등의 단계가 소요되는 기간을 찾는데 그대로 활용하였다. 재개발사업의 각 추진 단계가 짧게는 1년, 길게는 수년이 소요됨에도 각 단계에 영향을 미칠 수 있는 변수 데이터를 구역 지정 당시의 시점 데이터로만 활용했다는 것은 해당 데이터가 각 재개발사업 단계 추진 시의 재개발구역 특성을 제대로 대변할 수 없을 것이라는 우려를 낳는다.

셋째, 자료의 구축 과정에서 많은 부분 결측이 존재했다. 세입자 비율, 소형(임대)가구 건립 비율 등의 정보는 정비사업 추진 현황('19.4.) 자료에 의존하여 해당 자료원에서 자료가 부재할 시 평균값

추정 등의 방법으로 자료를 보완했다. 특히, 재개발구역의 입지적 특성으로 제시한 과소필지율, 접도율, 노후·불량건축물 비율, 접도율 자료의 경우 각 구청에 요청하여 확보하였으나, 구청에서 자료의 부존재를 통보해 끝내 자료를 구축하지 못한 구역도 전체 연구 대상 구역 중 50여 곳에 달했다. 결국 결측값이 많은 4개 변수에 대해서는 표본이 적다는 문제로 회귀분석을 따로 실시하였다. 최인접 인접·유사단지를 선정할 시에도 인접 및 유사의 기준을 수립하기는 하였으나 재개발구역 내 세부적인 위치에 따라 최인접 아파트 단지가 바뀌는 등의 문제가 존재하기도 했다. 그 외의 건축계획과 관련한 자료는 정비사업 추진 현황('19.4.) 자료를 근거로 하여 향후 사업시행계획의 수립 및 인가에 따라 바뀔 수 있다는 문제도 갖는다.

따라서 향후 연구에서는, 더욱 많은 선행연구를 고찰하여 해당 연구에서 유의성이 밝혀진 변수만을 독립변수로 두고 회귀분석을 실시해볼 수 있을 것이다. 혹은, 특정 분야에 편향되지 않은 선택지로 질문지를 구성하여 재개발구역 내 주민을 대상으로 사전 설문조사를 실시한 후, 각 분야별 재개발사업 기간에 영향을 미칠 수 있는 특성 변수를 도출하는 방법도 고려해볼 수 있다. 또한 자료의 시간적 후행성 문제를 극복하기 위하여 재개발구역의 입지 및 인구·사회적 특성을, 구역지정뿐만 아니라 각 사업 단계의 시점을 기준으로 구축해 활용할 필요가 있다. 또한, 독립변수에 대해서는 결측값을 최소화하도록 수집 가능한 변수만을 활용하거나 자료 수집원을 구청 외로 다양화하여 자료 결측의 문제를 극복해야 한다.

참 고 문 헌

- 강신윤·서정렬(2012), “프로그램이론에 기초한 주택재개발사업의 영향요인 분석 - 부산 명륜 2,3구역 사례를 중심으로”, 「GRI 연구논총」, 14(1): 231-259.
- 경기개발연구원(2006), 「주택공급정책에 있어 사회적 통합에 관한 연구:국민임대 주택의 공간적 입지선택요인분석을 중심으로」, 경기
- 국토교통부(2016), “‘재개발 등 정비사업활성화’ 관련 참고자료”, 보도참고자료, 2016.01.26.
- 국토교통부(2018), ‘제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립’, 보도자료, 2018.6.28.
- 국토교통부(2018), 「제2차 장기주거종합계획(2013~2022) 수정계획」, 세종
- 국토교통부(2019), ‘전국 건축물 총 7,191,912동 / 37억 5천 4백 만 m²’, 보도자료. 2019.02.07.
- 김동현·김세용(2011), “주거환경정비사업 추진시 사업지연에 미치는 요소별 영향 분석 - 서울시 주거환경정비사업을 대상으로”, 「한국도시설계학회지」, 12(5): 163-178.
- 김성연·이영환·박운재(2011), “주택재개발사업 추진단계별 갈등분류와 갈등관리”, 「주택연구」, 19(1): 117-138.
- 김유선(2009), “노동복지 결정요인 분석 : 국가복지와 기업복지 비교”, 「제10회 한국노동패널 학술대회 논문집」, 289-315.
- 김종보(2016). “재개발사업에서 학교용지의 개념과 법적 성질”, 「행정법연구」, 47, 191-211.
- 김태선·남진·이도길(2015), “서울시 주택재개발·주택재건축사업 추진결정에 영향을 미치는 요인분석”, 「국토계획」, 50(5), 169-185.

김호철(1997), “주택개량재개발 사업에서의 사업소요기간에 영향을 미치는 요인 분석”, 「도시행정학보」, 10, 45-62.

대한주택공사(1993), 「불량주택 재개발사업의 문제점과 개선방안 연구」, 경기

박원석(2015), “수도권 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석-대구·경북 가구 사례와의 비교분석-”, 「한국지역지리학회지」, 21(3): 515-528.

백준석·김구희·이주형(2016), “부동산 투자의사결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향 분석”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 16(3): 553-562.

산업연구원(2017), “초고성장·초고령지역의 유형별 성장특성과 시사점”, 「KIET 산업경제」, 2017년 6월, 37-49.

서성호·노명일·신현경(2014), “비선형 회귀 분석을 이용한 부유식 해양 구조물의 중량 추정 모델 연구” 「대한조선학회논문집」, 40(6), 530-538.

서울연구원(2014a), 「서울시 노동시장 분석과 노동복지정책 제언」, 서울

서울연구원(2014b), 「서울시 뉴타운·재개발 해제지역의 실태조사 분석 연구」, 서울

서울특별시(2014), 「뉴타운·재개발 실태조사 백서」, 서울

서울특별시(2015), 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획(주거환경정비사업 부문) -본보고서-」, 서울

서울특별시(2016), 「서울의 도시계획」, 서울

서울특별시(2018a), “데이터로 본 대중교통... 2017년 2월, 대중교통 하루 104만 명 더 탔다”, 보도자료. 2018.03.21.

서울특별시(2018b), “서울시, ‘공공주택’ 혁신해 주민 삶의 질·지역경쟁력 높인다”, 보도자료. 2018.12.26.

서울특별시(2019a), 「도시정책지표조사 보고서(2018년 서울서베이 기준)」, 서울

- 서울특별시(2019b), “서울시, 정비사업 손실보상 사례조사 및 제도개선 추진”,
보도자료, 2019.04.02.
- 서울특별시(2019c), “서울시, 아파트 새 경관 창출 '도시계획 혁명'... 정비사업·
디자인 혁신”, 보도자료, 2019.03.12.
- 안현진(2017), “뉴타운정책과 사업지연이 노후주거지역에 미치는 영향,” 국내박
사학위논문, 서울대학교 대학원
- 양성돈·김창석·강명구(2010), “정비사업구역 내 세입영업자의 재개발 추진
찬반에 미치는 영향요인 분석”, 「국토계획」, 45(1): 79-89.
- 오지윤(2018), “한국의 주택건설투자의 결정요인 분석”, 「경제분석」, 24(4):
71-100.
- 이광국·박철우(2004), “지방중소도시 거주자의 주택선호특성에 관한 연구 -경
남 5개 중소도시를 대상으로-”, 「도시행정학보」, 17(2): 27-45.
- 이도길·김창석·남진(2010), “재개발사업기간에 영향을 미치는 요인에 관한
연구”, 「도시행정학보」, 23(3): 237-252.
- 이동주·황종규·권대중(2017), “부동산 투자선호요인에 관한 연구”, 「대한부
동산학회지」, 35(2): 151-168.
- 이호병(2009), 「부동산입지분석론」, 서울: 형설출판사.
- 장한두(2017), “노후경사지 주민의 이주와 정비 의사 결정요인”, 「대한건축학
회 2017년도 추계학술발표대회논문집」, 37(2): 435-438.
- 주용기(2014), “법정책학의 기본문제 : 국가작용과 법정책의 기능”, 「법과 정
책연구」, 14(2) : 291-329.
- 주택산업연구원(2005), 「주택구입 결정요인 분석」, 주택산업연구원, 서울
- 주택산업연구원(2015), 「재개발사업 지연요인 및 개선 방안 -서울시를 중심으
로」, 주택산업연구원, 서울
- 최인천(2017), 「리츠 얼리어답터」, 서울: 매경출판.

- 홍성조 · 김용진 · 안건혁(2011), “서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인에 관한 연구. 한국도시설계학회지” 「도시설계」, 12(4), 51-62.
- Erikson, E. H.(1956), The problem of ego identity. JAPA, 4:56-121.
- J, Song., M, Kim., & Bhattacharjee, A.(2014), 「Social Science Research: Principles, Methods, and Practices [In Korean]」, KOCW Open Access Textbooks.
- Laulajainen, Risto and Howard A. Stafford.(1995), 「Corporate Geography: Business Location Principles and Cases」, Boston: Prentice-Hall.
- Rossi, Peter H. ; Lipsey, Mark W. & Freeman, Howard E.(2004), 「Evaluation: A Systematic Approach, 7th ed」, Thousand Oaks: Sage Publications.
- StataCorp(2013), Stata: Release 13. Software. College Station, TX: StataCorp LP.
- Tobin, J. (1958), Estimation of Relationships for Limited Dependent Variables, 「Econometrica」, 31, 24-36.

[사이트]

- 국가법령정보센터, (<http://www.law.go.kr>)
- 국토교통 통계누리, (<http://stat.molit.go.kr>)
- 네이버 지식백과 심리학용어사전(한국심리학회 <http://www.koreanpsychology.or.kr> 제공), (<https://terms.naver.com/list.nhn?cid=41991&categoryId=41991>)
- 다음부동산, (<https://realty.daum.net>)
- 다음지도, (<http://map.daum.net>)
- 법률신문, (<https://www.lawtimes.co.kr>)
- 서울도시계획포털, (<http://urban.seoul.go.kr>)
- 서울부동산정보광장, (<http://land.seoul.go.kr/land>)
- 서울열린데이터광장, (<https://data.seoul.go.kr>)

서울정보소통광장, (<https://opengov.seoul.go.kr>)
서울정책아카이브, (<https://seoulsolution.kr>)
서울특별시 고시·공고, (https://spp.seoul.go.kr/main/news/news_notice.jsp)
서울특별시 주택, (<http://news.seoul.go.kr/citybuild>)
서초구청, (<http://www.seocho.go.kr>)
성동구 통계정보센터, (<https://www.sd.go.kr/st.do?op=mainSub&lay=5&mCode=3B010000000&displayId=010000>)
송파구청, (<https://www.songpa.go.kr>)
스터디홀릭, (<https://www.studyholic.com>)
아파트리치, (<http://aptrich.com>)
위키백과, (<https://ko.wikipedia.org>)
주거환경연구원, (<http://reikorea.org>)
찾기쉬운 생활법령정보, (<http://www.easylaw.go.kr>)
통계청, (<http://kosis.kr/index/index.do>)
통계청 통계이해, (<https://kostat.go.kr/understand/info>)
학구도안내서비스, (<https://schoolzone.edumac.kr/gis/gis.do>)
학교알리미, (<https://www.schoolinfo.go.kr>)
한국감정원 부동산통계정보, (<https://www.r-one.co.kr>)
호갱노노, (<https://hogangnono.com>)
MDIS, (<https://mdis.kostat.go.kr>)

[신문기사]

국방일보, 2014년 5월 21일, “[정태연 병영칼럼] ‘나’는 누구인가: 자아정체성의 두 얼굴”
한겨레, 2010년 7월 15일, “상용근로자수 1천만명 넘어”

한국경제, 2018년 12월 7일, “마포 공덕동 119 일대 정비구역 지정”
환경일보, 2008년 7월 26일, “동대문구 신설제1구역 주택재개발 확정”

[통계자료]

강북구, 강북 통계연보, 각 년도
관악구, 관악 통계연보, 각 년도
구로구, 구로 통계연보, 각 년도
국토교통부, 18년 기준 건축물 현황 통계, 2018
국토교통부, 주택/도시재정비사업현황(2017년말 기준), 2018
노원구, 노원 통계연보, 각 년도
도봉구, 도봉 통계연보, 각 년도
동대문구, 동대문 통계연보, 각 년도
동작구, 동작 통계연보, 각 년도
마포구, 마포 통계연보, 각 년도
서대문구, 서대문 통계연보, 각 년도
서울특별시, 2018 서울서베이 도시정책지표조사, 2018
서울특별시 재생협력과, 정비사업 추진 현황(19.3.), 2019
성동구, 성동 통계연보, 각 년도
성북구, 성북 통계연보, 각 년도
양천구, 양천 통계연보, 각 년도
영등포구, 영등포 통계연보, 각 년도
용산구, 용산 통계연보, 각 년도
은평구, 은평 통계연보, 각 년도
종로구, 종로 통계연보, 각 년도
중구, 중구 통계연보, 각 년도

통계청, 마이크로데이터, 2019

한국감정원, 아파트매매거래현황, 2019

한국토지주택공사, 도시계획현황2017, 2017

Abstract

The Effect of the Locational,
Demographic and Social
Characteristics of
Redevelopment Zone on the
Speed of Redevelopment
Projects

Park Hee Tae

Master of City Planning

Department of Environmental Planning

The Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

As the age of low growth enters, it is becoming difficult to

promote redevelopment projects as a way to improve old residential areas in the city. This is because the essential business feasibility deteriorated to promote the redevelopment project and the social conflicts that occurred during the redevelopment project.

Recently, the interest in urban regeneration projects has been increasing as an alternative to existing redevelopment projects. However, the demand for redevelopment projects is steadily present for reasons such as preference for apartments and aging in each region. Therefore, it is important to find the factors that make redevelopment project become prolonged and to establish a redevelopment project plan to cope with it.

Based on this necessity, this study aims to find out the factors that affect the speed of each stage of the redevelopment project. In the previous studies, independent variables affecting the promotion of the redevelopment project and the period of the redevelopment project were derived subjectively by the researcher. Therefore, the variables with significance could not explain the many cases in which the redevelopment project was prolonged.

This study suggested the factors affecting the speed of the redevelopment project based on locational, demographic and social characteristics of the redevelopment site. The period of redevelopment project was divided into four stages, and as a methodology, both interval regression model and the multiple

regression model were used due to the characteristic of data which is 'right-censored'. The analysis results was interpreted from the perspective of two-fold identity of association members' which was defined in this study.

The results of the interval regression analysis on 162 redevelopment sites where were designated as redevelopment site since 2000 were as follows. The variables that showed significance in three or more stages and could be considered to affect the overall business were mainly the variables related to the policies, population or social characteristics reflecting the two-fold identity of association members'.

The reason why the variables related to the regulations were significant at each stage was that the policies on redevelopment project directly defined what association do at each stage of the project. Among the two-fold identity of association members' , personal identity is reflected in the ratio of the elderly population, and social identity is reflected in the ratio of rental house and both variables are significant in three stages. This indicates that the two-fold identity of association members' is an upper structure and affects the overall period of the redevelopment project, which is a lower structure.

Other independent variables could be classified into several types according by which stage they were significant. The first half of the redevelopment project consists of the stage of establishing the redevelopment association and the stage of

planning. In this period, the value of the members' previous assets has not been fixed, so it is also not clear what the members' share and gain is. Thus, there have been significant variables that give rise to vague expectations about business feasibility. The latter half of the redevelopment project consists of the stage of the disposal plan and the construction stage. In this period, individual price of right will be fixed depends on the value of the previous assets, and all residents will move out. Thus, during this period, variables related to the economic losses of individuals were particularly significant.

In short, the locational, demographic and social characteristics of redevelopment sites were affecting the period of redevelopment projects, and the influence and intensity of redevelopment projects were different at each stage of redevelopment project. This difference was made by the fact that the contents of the projects are different depending on the stage of redevelopment projects and that association members have 'two-fold identity'.

In the future, the redevelopment project plans should include not only physical plans such as infrastructure and architectural plans, but also plans considering the demographic and social characteristics of the redevelopment sites. By doing so, redevelopment project plan blocking the site characteristics that are expected to cause conflicts during the project can be established and business delays will be prevented.

This study is meaningful in that it solved the problem of sample bias by including right-censored data as an analysis objects and at the same time, it revealed that the demographic and social characteristics of development site can influence project period.

However, this study have some limitations. Several missing data used for independent variables have been supplemented by the researcher's own standards. In addition, the year when redevelopment site was designated was used as the base year for the data to be used for the research, so it caused a time gap problem between the base year of data and the time the redevelopment project was carried out. In the chapter of the result analysis, there is a limit that some unreasonable assumptions are made to explain how the variables showing significance influence the period of redevelopment projects. Therefore, it should be wary of generalizing these interpretations for all cases.

In order to overcome these problems, it is necessary to diversify the criteria for selecting independent variables and to seek full cooperation in providing data to the data providers. In addition, if the base year of each data constituting independent variables is set as the starting year of each stage of the redevelopment project, the problem of time gap can be overcome.

keywords : redevelopment project, member of redevelopment
association, period of redevelopment project,
interval regression

student number : 2017-25493